



Bräcke kommun

Detaljplan för aktivitetsområde, turistiskt boende och centrum,
Ubyn 2:119 m fl
Bräcke kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 3

Upprättad 2023-03-02

Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-16 § 134 att lämna planuppdrag för ovanstående detaljplan. Kommunstyrelsens Näringslivsutskott beslutade 2021-09-08 §62 att godkänna att detaljplaneförslaget skickas ut för granskning.

Planförslag upprättat 2022-04-29 har varit föremål för granskning mellan 29 april–13 maj 2022. Planförslaget har under granskningstiden varit utställt i Förvaltningshuset, biblioteken samt funnits på kommunens hemsida.

Brev med information om granskningen har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-04-06. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter med flera enligt utsändningslista.

Kommunfullmäktige beslutade 2022-06-15 §47 att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen beslutade 2022-12-05 att upphäva beslutet om att anta detaljplanen på grund av att länsstyrelsen bedömde att det inte var säkerställt att bebyggelse inom planområdet blir lämplig med hänsyn till risken för ras, blocknedfall och slamströmmar.

Planhandlingarna har därefter kompletterats med ytterligare geotekniskt förtydligande vilket har lett till justeringar i planbeskrivning och plankarta. Kommunstyrelsen beslutade 2023-01-11 §5 att godkänna att detaljplaneförslaget återigen skickas ut för granskning.

Planförslag upprättat 2022-04-28 och reviderat 2023-01-09 har varit föremål för granskning mellan 18 januari-1 februari 2023. Planförslaget har under granskningstiden varit utställt i Förvaltningshuset, biblioteken samt funnits på kommunens hemsida.

Brev med information om granskningen har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-12-29. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter med flera enligt utsändningslista.

Samtliga yttranden som inkommit vid granskningen är sammanställda och bemötta i granskningsyttrandet.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under granskningen presenteras i detta granskningsutlåtande sin helhet. Angivet datum är ankomstdatum. Kommentarer till inkomna yttranden återfinns efter varje yttrande. En sammanfattning av yttranden som kräver åtgärder finns under rubrik 5, tillsammans med övriga revideringar som görs inför antagandet.

6 skrivelser har inkommit.

YTTRANDEN

1. Bygg- och miljönämnden	2023-01-26
2. Räddningstjänsten	2023-01-30
3. Lantmäteriet	2023-01-31
4. Jämtkraft	2023-02-01
5. Trafikverket	2023-02-03
6. Länsstyrelsen	2023-02-09

1.1 LÄNSSTYRELSEN 2023-02-09

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Länsstyrelsen har fått planhandlingar för granskning. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt bestämmelser i plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett aktivitetsområde kring den befintliga skidtunneln i Gällö samt skapa byggrätter för turistiskt boende och centrumverksamhet. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt bestämmelser i PBL.

SYNPUNKTER PÅ SÅDANT SOM KAN AKTUALISERA PRÖVNING

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas.

ÖVRIGA SYNPUNKTER

En buffertzona har säkerställts genom prickmark där den östra bäcken kommer in i planområdet, vilket Länsstyrelsen anser är en bra åtgärd. Det aktuella området för prickmark planläggs dock samtidigt med egenskapsbestämmelse för största byggnadsarea, e4. Bestämmelserna om att marken inte får bebyggas och största byggnadsarea är motsägande. Byggrätten, betecknad e4, behöver därför tas bort inom buffertzonen för att underlätta detaljplanens läsbarhet. Länsstyrelsen bedömer i övrigt att de säkerhetsåtgärder som tillkommit är tillräckliga.

Kommentar:

- Beteckningen e4 inom buffertzonen där den östra bäcken kommer in i planområdet tas bort.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Lantmäterimyndigheten 2023-01-31

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-01-09) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

OLOKALISERAT G-OMRÅDE

I plankartan har bestämmelse g1 - markreservat för gemensamhetsanläggning placerats ut på flera stora områden som blir planlagda med kvartersmark. Har bestämmelsen utformats till att vara olokaliserad inom respektive egenskapsområde för att det är oklart var gemensamhetsanläggningarnas exakta placering kommer vara? Om det är av den anledningen bestämmelsen används rekommenderas att g-bestämmelsen undviks eftersom ett markreservat för gemensamhetsanläggning begränsar användningen av området och kan försvåra bygglovsprövningen. Bygglov får inte beviljas för en åtgärd som hindrar att det inrättas en gemensamhetsanläggning på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda marken. När området har tagits i anspråk av en gemensamhetsanläggning kan begränsningar även finnas i anläggningsbeslutet vilka kan vara av betydelse för ytterligare bebyggande. Som upplysning kan nämnas att det inte är något hinder i att inrätta en gemensamhetsanläggning inom kvartersmark utan en bestämmelse om markreservat, om det i övrigt är lämpligt och att villkoren i anläggningslagen uppfylls.

OTYDLIGT OM DELAT HUVUDMANNASKAP

I planbeskrivningen anges att kommunen är huvudman för allmän platsmark (NATUR). I planen finns det även ett område som är planlagt som allmän plats för GATA. Vägen är upplåten som gemensamhetsanläggning för Ubyn ga:2. Det framgår inte av plankartan att allmän plats för gata har enskilt huvudmannaskap. Eftersom det vid delat huvudmannaskap i en detaljplan endast kan finnas en huvudman (enskild eller kommunal) per allmän plats, så behöver det vara tydligt om en viss allmän plats har antingen enskilt eller kommunalt huvudmannaskap. Om det är så att det ska vara enskilt huvudmannaskap för GATA så bör också de särskilda skälen för det anges i planbeskrivningen (4 kap. 7 § PBL).

Delar av planen som bör förbättras:

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

I planbeskrivningen står det att Trafikverket är huvudman för järnväg och väg. Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för de allmänna platserna. I 1 kap. 4 § PBL definieras allmän plats som gata, väg, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap för att undvika otydlighet och risk för sammanblandning.

TILLGÅNG TILL VATTEN OCH AVLOPP

Tillgången till vatten- och avlopp bör förtydligas. På sidan 41 i planbeskrivningen står det att området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. På sidan 36 i planbeskrivningen framgår även att varje område har en lokal lösning och att det ska anläggas en borrhållningsbrunn med mindre vattenverk för rening samt att det finns ett befintligt minireningsverk för avloppsvattnet. Är det tänkt att dessa lösningar ska ansluta till det kommunala V/A-nätet eller är det kommunen som kommer att förvalta dessa anläggningar? Det framgår även att det ska bildas gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Det bör förtydligas vem som ska ansvara för vilken del av V/A-anläggningen.

FRAMTIDA FASTIGHETSINDELNING

I planbeskrivningen framgår det inte om det ska ske några avstyckningar från Ubyn 2:119 eller Ubyn 2:121 för att bilda nya fastigheter. Det finns även en 3D-bestämelse som möjliggör bildande av 3D-utrymme för skidtunnel. Det framgår heller inget om det under fastighetsrättsliga konsekvenser.

I planbeskrivningen framgår det att det ska bildas gemensamhetsanläggningar för de respektive stugområdena. En av de grundläggande bestämmelserna för att bilda en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter. De respektive stugområdena består idag endast av en fastighet.

Kommentar:

- g1-områdena tas bort från plankartan.
- Texten om att Trafikverket är huvudman för järnväg och väg tas bort.
- Texten om att kommunen är huvudman för natur kompletteras med "och gata".
- Kommunen är huvudman för gatan. Text för att förtydliga detta läggs till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen granskas och texten ändras så att begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap.
- Texten om vatten och avlopp förtydligas avseende vem som ansvarar för vilken del av VA-anläggningen.
- Texten om fastighetsrättsliga konsekvenser kompletteras med information om möjlighet att bilda 3D-fastighet.
- I nuläget planeras inga avstyckningar från Ubyn 2:119 eller Ubyn 2:121 men planbeskrivningen kompletteras med en text om att avstyckningar kan komma att ske.

2.1 Bygg- och miljönämnden 2023-01-26

Bygg- och miljönämnden anser att detaljplanen är delvis otydlig och saknar röd tråd i flera delar av planen. Däribland saknas en ordentlig VA-utredning, det framgår exempelvis inte hur det planeras gällande;

- Drickvattentillgången, hur påverkas vattentillgångarna av att man borrar fler täkter?
- Hur blir de enskilda VA-anläggningarna nedströms påverkade?

Vidare framgår det inte heller hur bullret från järnvägen kan komma att påverka området ned mot sjön.

Eftersom dessa otydligheter finns blir det därmed också svårt för Bygg- och miljönämnden att yttra sig i ärendet.

Kommentar:

- Inga ändringar görs med anledning av yttrandet eftersom bygg- och miljönämnden har svårt att yttra sig i ärendet.

2.3 Räddningstjänsten 2023-01-30

Räddningstjänsten har tagit del av er remiss angående granskning 2 gällande detaljplan för del av Uvbyn 2:119, ert Dnr: 2021/240, och har inga synpunkter på planförslaget.

2.4 Trafikverket

Trafikverket har inget ytterligare att tillägga utan hänvisar till tidigare yttrande.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Jämtkraft 2023-02-01

I planbeskrivningen nämns Jämtkraft Elnät AB som Jämtkraft. Önskar att Jämtkraft Elnät ansvarar för el mm. Det är endast Jämtkraft Elnät som har ledningar och anläggningar inom området. Övrigt inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

- I stycket om El och IT-struktur samt i stycket om Tekniska anläggningar och ledningar ändras Jämtkraft till Jämtkraft Elnät AB.

4. SAKÄGARE

Inga sakägare har inkommit med yttranden under samrådstiden.

5. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås med anledning av granskningen:

- Beteckningen e₄ inom buffertzonen där den östra bäcken kommer in i planområdet tas bort.
- g₁-områdena tas bort från plankartan.
- Texten om att Trafikverket är huvudman för järnväg och väg tas bort.
- Texten om att kommunen är huvudman för natur kompletteras med ”och gata”.
- Kommunen är huvudman för gatan. Text för att förtydliga detta läggs till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen granskas och texten ändras så att begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap.

- Texten om vatten och avlopp förtydligas avseende vem som ansvarar för vilken del av VA-anläggningen.
- Texten om fastighetsrättsliga konsekvenser kompletteras med information om möjlighet att bilda 3D-fastighet.
- I nuläget planeras inga avstyckningar från Ubyn 2:119 eller Ubyn 2.121 men planbeskrivningen kompletteras med en text om att avstyckningar kan komma att ske.
- I stycket om El och IT-struktur samt i stycket om Tekniska anläggningar och ledningar ändras Jämtkraft till Jämtkraft Elnät AB.

Övriga kompletteringar/revideringar:

- Illustrationsplanerna för befintlig och ny bebyggelse samt för upphävt strandskydd har fått ett mer enhetligt utseende.
- Redaktionella ändringar som inte ändrar förslaget i sak har gjorts i plankartan.

Kommunstyrelsen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar och kompletteringar antas.

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Bengt Flykt
Kommundirektör