



Miljö och byggkontorets samrådsyttrande v.4

Detaljplan för Nytt villaområde i Häre, Ljustorp Del av Fuske 3:11

Inledning

Detaljplanen har varit utsänd för samråd under perioden 2014-06-19 – 2014-07-31 enligt principerna för enkelt planförfarande då planen endast berört ett fåtal enskilda sakägare och bedömts vara av begränsat allmänt intresse. Planprocessen följer den för planer som påbörjats under åren 2011 - 2014.

Under samrådet har 15 skrivelser inkommit varav tre från statliga myndigheter, sju från kommunala organ två från politiska partier och tre från en berörd fastighetsägare.

Planförfattaren redogör i planens samrådsredogörelse för de frågor som uppkommit under samrådsskedet och vilka avvägningar och förändringar som föreslås. För att undvika en jävssituation sammanfattar miljö- och byggkontoret i detta yttrande myndighetens avvägningar mellan olika intressen i vissa frågeställningar. Samrådsredogörelsen kan sedan hänvisa till detta yttrande.

Följande frågeställningar behöver således kommenteras av miljö- och byggkontoret.

- Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
- Miljöbalkens bestämmelser om skyddet av odlingsmarken
- Synpunkter om strandskyddet
- Angöringsvägen till bebyggelsen
- Samlad bedömning av va-lösning, med beaktande av grannes avloppsanläggning
- Kollektivtrafik
- Miljöbedömningen
- Synpunkter från Torsten Sundberg, Häre 1:21

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen och planförfarande

Länsstyrelsen påtalar att ÖP 90 betonar behovet av fördjupade översiktsplaner för Ljustorpsåns och Mjällåns dalgångar för att precisera var ny bebyggelse bör etableras. Planarbetet bör bedrivas som normalt planförfarande då planen i viss mån avviker från gällande översiktsplan och då ny utfart föreslås mot väg 681.

Kommentar: I kommunens översiktsplan ÖP 90 redovisas ett åtgärdsprogram som föreslår att en fördjupad översiktsplan bör upprättas för Ljustorpsåns och Mjällåns dalgångar för att precisera läge och utformning av ny bebyggelse m.h.t. kulturmiljön samt redovisa hur riksintressena för naturvärden säkerställs. Översiktsplanen anger även att ny bebyggelse som förutsätter detaljplaner inte bör etableras utanför bebyggelseområdet kring Ljustorps kyrka.

Kontoret anser att planförslaget enbart syftar till ny gles bebyggelse som till sin utformning ansluter till lokal byggnadstradition. Planområdet är inte beläget inom riksintresseområdena och konsekvenserna av planen kommer inte att påverka dem. Då planen nu ändrats på några punkter såsom omfattning och byggrätter och då den är av intresse i bygden så föreslås att den bör granskas av allmänheten (normalt planförfarande).

Miljöbalkens bestämmelser om skyddet av odlingsmarken.

Torsten Sundberg, Häre 1:21, betonar att planen inte är förenlig med 3 kap. 4 § i Miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning av mark och vattenområden. Han anser inte att den

planerade bebyggelsen kan vara av väsentligt samhällsintresse vilket krävs för att jordbruksmark ska få tas i anspråk.

Kommentar: Miljöbalken anger i 3 kap. 4 § att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark inte får tas i anspråk för bebyggelse annat än i de fall syftet tillgodoser ett väsentligt allmänintresse och inte kan ordnas på annat sätt. Även den kommunomfattande översiktsplanen från 1990 betonar betydelsen av jordbruk och gles bebyggelse i området.

Kontoret anser att förhållandena för jord- och skogsbruk förändrats betydligt sedan 1990 och att mindre arealer som tidigare bedömts brukningsvärda nu fått mindre betydelse. Frågan om landskapsbild och öppna landskap är fortfarande av betydelse.

Länsstyrelsens planeringsunderlag för kommande översiktsplaner 2014-06-18 dnr 401-741-13 gör följande beskrivning av jordbruket:

”Jordbrukslandskapet längs länets älvdalar och vid kusten är under omvandling, då färre brukar marken och jordbruk läggs ner. Stora arealer jordbruksmark förvandlas till skogsplanteringar med påverkan på landskapsbilden och en allt mindre självförsörjningsgrad för jordbruksproduktion. Byggnad på jordbruksmark förekommer i liten utsträckning i länet, men i de områden där det är aktuellt bör översiktsplaneringen omfatta riktlinjer för hur kommunen vill se bebyggelseutveckling på jordbruksmark. Planeringen bör ta höjd för en breddad användning av naturmarker där nya innovationer inom skog- och jordbruksnäringen kan få utrymme att växa.”

Kontoret anser att det aktuella markområdet numera har ett begränsat värde som odlingsmark och bör i samband med en planprövning kunna tas i anspråk för bebyggelse.

Synpunkter om strandskyddet

Länsstyrelsen påtalar att om strandskyddet skall upphävas inom planområdet så måste planen redovisa särskilda skäl för det samt en beskrivning som visar att byggintresset väger tyngre än strandskyddet.

Kommentar: Planområdet omfattar ej längre strandskyddad mark sedan den sydöstra delen av området utgått ur det ursprungliga planförslaget. Avsnittet 4.2 ”Förändringar i strandskyddsområdet” låg kvar från tidigare version av beskrivningen.

Angöringsvägen till bebyggelsen

Trafikverket och länsstyrelsen anser att man av trafiksäkerhetsskäl bör begränsa utfarterna mot väg 681 och föreslår att den nya bebyggelsen i stället ansluts via befintlig väg i nordväst. Den föreslagna angöringsvägen bedöms även onödigt dela upp planområdet. Trafikverket har i ett andra yttrande 2014-12-10 godtagit utfarten som acceptabel ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Kommentar: Kontoret anser att den föreslagna utfarten är lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt i och med Trafikverkets reviderade ställningstagande. Angöringsvägens läge i terrängen bygger på en planidé att de fem ”gårdstomterna” samverkar inom planområdet m.a.p. skötsel av gemensamma ytor och anläggningar mm. Området blir därmed oberoende av externa anläggningar. Synpunkterna föranleder ingen ändring av förslaget.

Samlad bedömning av va-lösning

Föreslagen VA-lösning för detaljplaneområdet kan godtas såsom den redovisas i VA-utredning mm 2013-07-16 för området och dess ritning G03. Redovisat läge enligt utredningens figur 10 på sidan 8 är felaktigt och direkt olämpligt. I kontorets bedömning har hänsyn tagits till det på fas-

tigheten Häre 1:21 meddelade tillståndet för avloppsanläggning belägen mer än 80 m från och i nivå med föreslagna vattentäkter.

Etablering av vattentäkter inom planområdet bör följa VA-utredningens ritning G03. I annat fall bör de tillståndsprövas av MBN. Då Miljöbalkens följeregler innebär krav på tillstånd för avloppsanläggning men ej för att anordna vattentäkt för 1-2-bostadshus, så bör en administrativ bestämmelse om villkor för bygglov ingå i planens bestämmelser. Bestämmelsen kan då få följande utformning.

”Administrativa bestämmelser

Bygglov för bostadshus får inte meddelas förrän angöringsväg, vattenförsörjning och avloppsanläggning anordnats i enlighet med planhandlingar och VA-utredning.”

Även planbeskrivningen bör kompletteras om detta. Jämför ÄPL 174. Område för vattentäkt bör i likhet med områdena för gemensam infiltration, väg och lek område utgöra gemensamhetsanläggning.

Kollektivtrafik

Socialnämnden framför synpunkter om att allmänna kommunikationer och tillgänglighet bör tillgodoses. Miljöpartiet vill att frågan om förbättrad kollektivtrafik till området utreds.

Kommentar: I samband med att kommunstyrelsen 2013-03-05 § 35 meddelade planbesked i ärendet så framförde miljö- och byggkontoret att behovet av skolskjuts skulle öka och att tillgången till kollektivtrafik är mycket begränsad. Kommunstyrelsens positiva planbesked ska ses mot bakgrund av att den planerade bebyggelsen kompletterar underlaget för den samhällsservice som idag finns i Ljustorpsområdet.

Miljöbedömning

I kap 5 Miljöbedömning kan det tyckas att innehållet har blivit för omfattande. Texten bör omfatta vad som är relevant i planärendet. I övertagningarna och bedömningarna som legat till grund för planbeskedet uttalas helt kortfattat att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. I planbeskrivningen kan det därför formuleras på följande sätt.

”Planområdet berörs inte av sådana särskilt skyddade naturområden som regleras enligt 7 kap. 27 § Miljöbalken. Den planerade bostadsbebyggelsen ger ingen betydande omgivningspåverkan. Den påverkar inte heller riksintresset för naturvård i Ljustorpsån. Detaljplanen innebär ingen sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.”

Synpunkter från Torsten Sundberg, Häre 1:21 .

Torsten Sundberg har i tre skrivelser haft synpunkter på att planerad vattentäkt inkräktar på hans planerade avloppsanläggning, att utsikten från hans äldre bostadshus försämras, att åkermark tas i anspråk och att han som berörd granne inte hörts. Han anser att bebyggelsen måste begränsas och flyttas ned i terrängen så det inte påverkar åkermark, landskapsbild och kulturmiljön. Han har även framfört önskemål om ett sammanträffande med stadsarkitekten.

Kommentar: Frågan om vattentäkten och intrång på åkermark har behandlats ovan. Samråd har skett dels genom muntlig information och dels via ett normalt samrådsutskick med handlingar som Sundberg tagit del av.

Den 9 december 2015 sammanträffade arkitekt Hans-Erik Åslin med Torsten Sundberg som då fick redogöra för sina synpunkter i ärendet samtidigt som han fick information om planprocessens olika faser och möjligheter till påverkan.

Vad det gäller planförslagets påverkan på utsiktsförhållande, landskapsbild och kulturmiljön så syftar planen till att ordna en gles bebyggelse med stora tomter. Avståndet mellan Häre 1:21 och närmaste byggbart område föreslås till ca 30 m medan plangränsen ansluter direkt mot Häre 1:21.

Med hänsyn till kulturmiljö, landskapsbild och grannintressen är det rimligt att begränsa planens inverkan genom att tillskapa en tillräcklig allmän zon intill fastighetsgränsen mot Häre 1:21. Det får konsekvenser för den planerade bebyggelsen som därmed behöver omstuderas.

Sammanfattning

Miljö-och byggkontoret har ovan särskilt avvägt riktlinjerna i 1990 års översiktsplan samt miljöbalkens bestämmelser mot aktuella förhållanden i området. I konsekvens därmed föreslår kontoret att planen omarbetas så att planområdesgränsen hamnar 25-30 m från Häre 1:21. På så sätt kan planarbetet drivas vidare enligt principen för normalt planförfarande så att det skickas ut för granskning och sedermera antas av kommunfullmäktige.

Timrå som ovan

Hans-Erik Åslin
Arkitekt