

Detaljplan för del av fastigheten Bonäs 277:1 vid

Grönängen

i Mora kommun, Dalarnas län

Anonymiserad webbversion

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Maj 2019

Hur utställningen har bedrivits

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Förslaget till detaljplan godkändes för samråd enligt delegationsbeslut den 21 juni 2018 och sändes ut för samråd från den 28 juni till den 6 augusti 2018. Planförslaget godkändes för granskning den 9 april 2019 § 63 och har varit utställd för granskning från den 26 april till den 17 maj 2019.

Remissinstanser, kända sakägare och närboende har givits möjligheter att lämna synpunkter på planärendet.

Inkomna yttranden under utställningstiden

Statliga yttranden

U.1 Länsstyrelsen Dalarna, 2019-05-14

U.2 Lantmäteriet, 2019-05-14

Kommunala yttranden

U.3 Miljönämnden, 2019-05-08

U.4 Tekniska förvaltningen, 2019-05-10

U.5 Brandkåren, 2019-05-10

Yttranden från sakägare

U.6 Fastighetsägare [REDACTED], 2019-05-07

U.7 Fastighetsägare [REDACTED], 2019-05-07

U.8 Ellevio AB, 2019-05-17

Sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter

Nedan återges och kommenteras inkomna synpunkter. De skriftliga yttrandena är diarieförda och finns på Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsas planavdelning.

U.1 Länsstyrelsen Dalarna

"Frågor som kan leda till att denna plan överprövas enligt PBL 11:10

Vår granskning har inte identifierat några sådana frågor."

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Ingen kommentar.

U.2 Lantmäteriet

"Plankarta och planbestämmelser

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att stängsel ska finnas utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i Boverkets konsekvensutredning inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

Gatan i den västra delen av planområdet ansluter inte till den planlagda gatan i befintlig byggnadsplan. En del som kommer behöva användas som gata kommer då fortsatt vara planlagd som grönområde.

Som Lantmäteriet tidigare påpekat så är delar av planområdet belastat av servitut för strövändmål, vägar mm. Dessa servitut kommer att behöva upphävas i samband med att kvartersmarken styckas av för bostadsändamål. Eftersom det handlar om kvartersmark så skall reglerna om vinstdelning tillämpas vid upphävandet av servituten. Det innebär att den ersättning som skall betalas inte är obetydlig. Detta måste redogöras för i planbeskrivningen.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Syftet med bestämmelsen om stängsel är att skilja kvartersmarken från den allmänna marken och säkerställa att den allmänna marken (ner mot stranden) inte privatiseras. Det finns ingen teoretisk möjlighet att den allmänna marken, som regleras av den angränsande detaljplanen, skulle kunna bli något annat än just allmän platsmark, detta då marken berörs av strandskydd och en fri passage för växt- och djurlivet måste finnas.

Vägen har inte ett exakt läge i den gamla byggnadsplanen. Detta då det endast är en illustrerad gräns mellan väg och grönområde och den är ej avsedd att fastställas – därför har den ingen exakthet. Det finns heller ingen officiell tolkning gjord på den analoga kartan och det går att tolka den som att de två vägområdena möts.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar Lantmäteriets uppfattning om att det kan bli aktuellt med att en ersättningsfråga kan komma att hanteras. Ett textstycke som berör servitut är tillagt under rubriken *Administrativa frågor*.

U.3 Miljönämnden

”Beslut

Mora Orsa miljönämnd har inga invändningar mot upprättad detaljplan för Grönängen.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Ingen kommentar.

U.4 Tekniska förvaltningen

”Tekniska förvaltningen har tagit del av underlaget och har inget att erinra.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Ingen kommentar.

U.5 Brandkåren

”Brandkåren Norra Dalarna har inget att erinra i ärendet.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Ingen kommentar.

U.6 Fastighetsägare [REDACTED]

”Undertecknade har följande synpunkter:

- Området uppfyller inte krav för LIS. Strandskydd 7 kap. miljöbalken gäller. Avstånd strandlinjen till tomtgränsen måste vara minst 100m. Vi hänvisar återigen till domen av mark- och miljööverdomstolen i mål nr P311-15 (2015-10-15).
- Krav på ersättning för fastighetsägare inom det berörda området för begränsning av utövningsområdet för servitutet ”väg, lekplats, strövområde”. Vi hänvisar återigen till domen MÖD 2016-02-03, F 6337-15; MÖD 2016-02-08, F3248-15.
- Den fria passagen mellan tomtgräns och strandlinje ska minst vara 30-50m, enligt plankarta är passagen bara 15m. I dokumentet ”Landsbygdsutveckling i strandnära lägen tematiskt tillägg till översiktsplan för Mora kommun” (antagen av KF 2014-12-01) står i kapitel 2.2.2: Den fria passagen bör minst vara några tiotals meter. (Den punkten är endast relevant om mark- och miljödomstolen skulle anse att LIS området Sästjärn uppfyller krav för ett LIS område).
- Kommunen har inte informerat om LIS område Sästjärn. Ägaren av fastigheten Bonäs 103:17 har varken informerats eller kallats till samråd under planeringsprocessen för LIS-området Sästjärn. Fastigheten [REDACTED] ligger mitt i LIS-området Sästjärn. Mora kommun har inte följt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11, 12 §§ vid framtagning av ”Landsbygdsutveckling i strandnära lägen tematiskt tillägg till översiktsplan för Mora kommun”.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Svar synpunkt 1

Sästjärnen finns med i kommunens LIS-plan från 2014 och är utpekad som ett område lämpligt för landsbygdsutveckling. I kommunens LIS-plan står även skrivet att den fria passagen mellan bebyggelsen och strandlinjen bör vara minst ”några tiotals meter” vilket planen säkerställer att den är (15–30 meter). Längs Siljan och Orsasjön är den samfällda marken närmast vattnet ungefär 20 meter bred och det torde vara ett gott exempel att utgå från även här. Tillgängligheten till strandlinjen ökar även med lokalgatan och naturmarken.

Svar synpunkt 2

Kommunen svarar återigen att vi delar uppfattningen om att ersättning kan komma att bli aktuellt (se mer detaljerat svar i samrådsredogörelsen till *S.2. Lantmäteriet*).

Svar synpunkt 3

Det finns ingen lagreglerad bestämmelse gällande hur bred den fria passagen måste vara. Planförslaget följer rekommendationerna i kommunens LIS-plan. Strandremsan mellan tomtgränsen och strandlinjen varierar dessutom i bredd och är som minst 15 meter och som mest över 30 meter.

Svar synpunkt 4

Kommunens LIS-plan är ett översiktsplannedokument och regleras därmed av plan- och bygglagens 3 kapitel 8, 13 §§ med krav på samråd, utställning och antagande för översiktsplaner, inte 5 kap 11, 12 §§ som reglerar detaljplaneförfarandet.

Vi förstår att det är möjligt att missa översiktsplaneprocessen om man inte är permanentboende i kommunen. Kommunen följde dock de krav som finns i PBL för samråd och utställning. Kommunen annonserade om samråd och utställning på kommunens anslagstavla och i Mora Tidning, Falu Kuriren, Dala-Demokraten och Masen

samt affischerade runtomkring i kommunen. Kommunen anordnade dessutom ett öppet hus på kulturhuset i Mora samt ett allmänt samrådsmöte i Mora parken, dit medborgare hade möjlighet att vända sig för att diskutera LIS-planen med involverade tjänstemän och politiker. Dessutom annonserade kommunen (i Mora Tidning, Falu Kuriren och Dala-Demokraten) om informationsmöten när arbetet med LIS-planen påbörjades. Kommunen uppmärksammade även LIS-planen genom att medverka i radio samt reportage i den lokala tidningen. Vi har också haft information om LIS-planen tillgänglig på kommunens hemsida, som uppdaterats kontinuerligt.

U.7 Fastighetsägare

”Kommer spillvattenanläggningen även att ta hand om spillvatten från vattentoaletter, köksavlopp mm från berörda/tillkommande fastigheter i detaljplanen? Om så, kan detta i förlängningen påverka vattenkvaliteten i befintliga dricksvattenbrunnar på fastigheterna [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED]? Kommer kommunen att ta några prover efter x antal år för att se om vattenkvaliteten förändrats? Om vattenkvaliteten i befintliga brunnar enl. ovan skulle bli sämre/otjänligt som dricksvatten, vem kommer då att stå för kostnader för ny vattenförsörjning till dessa fastigheter?”

Väg till befintliga fastigheter kommer att fordra mer vägunderhåll och utbyggnad i och med tillkommande fastigheter (se bifogad karta). I dagsläget är det 3 permanentboende, 3 fastighetsägare och skogsfastigheter i denna del av Grönängen. Enl. plan tillkommer 4 permanentboende/fritidsfastigheter vilket kommer att öka trafik på vägsträckan till nära det dubbla (vägsträcka markerat med rött i bif. Karta).

Hur har Stadsbyggnadsförvaltningen tänkt att denna ökade kostnad för vägunderhåll och utbyggnad av vägnät skall betalas och av vem/vilka?

I dagsläget utgår statligt bidrag från Trafikverket till vägunderhåll för Ga11 som bl.a. är beräknat på antal bebyggda fastigheter med permanentboende (huruvida fritidshus och skogsfastigheter ingår som bidragsgrund för vägunderhåll har jag ej kunskap om).

Kommer kommunen att bidra med pengar till vägunderhåll och utbyggnad av vägnät eller är detta något som Bonäs/Vämhus Vägsamfällighet får lösa för Ga11?

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram detaljplan!

Har Stadsbyggnadsförvaltningen varit i kontakt med Trafikverket i denna fråga?

Vem bekostar vägunderhåll till övriga bostadsområden inom kommunen? Även vi som äger fastigheter inom Grönängen – och där vissa fastigheter är permanentboende – betalar fastighetsavgift men har ingen kommunal service/infrastruktur mer än sophämtning som vi också betalar extra för.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar

Ja, spillvattenanläggningen kommer att ta hand om spillvatten från vattentoaletter, köksavlopp och dylikt från den nya bebyggelsen i den västra delen av detaljplanen. I den östra delen av detaljplanen kommer ägaren av fastigheten att få ordna ett enskilt avlopp.

Avloppsanläggningen ska vara utformad och placerad på ett sådant sätt att risken för påverkan på dricksvattenbrunnar blir minimal och detta är något Miljökontoret bevakar i tillståndsärendet. Provtagning på dricksvattenbrunnar är inte aktuellt, varje fastighetsägare har ansvar för sitt vatten. I området finns redan ett antal enskilda avlopp som troligen utgör en större risk för de intilliggande dricksvattenbrunnarna. Om vattenkvaliteten i dricksvattenbrunnarna blir sämre kan det alltså finnas andra orsaker till detta än den nya avloppsanläggningen som blir placerad nedströms befintliga dricksvattenbrunnar.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att en utbyggnad av vägen kommer att behövas. De nya fastigheterna kommer själva att få vara med och bekosta den ökade kostnaden för underhållet genom att de blir tilldelade andelstal i gemensamhetsanläggningen GA11, i

enlighet med Bonäs Våmhus Vägförerings yttrande i samrådsskedet. Detta förtydligas i planbeskrivningen efter kontakt med Bonäs Våmhus Vägörening. Kommunen kommer inte att bekosta vägunderhåll eller utbyggnad av vägnätet, detta är en fråga som rör gemensamhetsanläggningen och till viss del exploatören. När det gäller tillfartsvägen till de tre fastigheterna i den västra delen så kommer fastighetsägarna själva att få bilda en egen gemensamhetsläggning och stå för eventuella kostnader (detta kommer alltså inte att belasta GA11).

Gemensamhetsanläggningen GA11 är Bonäs Våmhus Vägöreningens ansvarsområde och det är de som ansöker om statligt driftbidrag för vägunderhåll av Trafikverket, kommunen har inget att göra med detta.

Angående kommunens ansvar för vägunderhåll så ansvarar gemensamhetsanläggningar själva för underhållet av sina vägar. Kommunens ansvarar endast för kommunala vägar, med vissa undantag. Gällande fastighetsavgiften så har den ingen direkt koppling till vägunderhållet. Likaså betalar alla fastigheter som har sophämtning en avfallstaxa som består av en grundavgift, hämningsavgift, behandlingsavgift och tilläggsavgifter. Ingen av dessa delar påverkas av om fastigheten är belägen inne i de centrala delarna av kommunen eller ute på landsbygden.

U.8 Ellevio AB

”Ellevio AB har tagit del av detaljplan för del av fastigheten Bonäs 277:1 vid Grönängen och har inget att erinra.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Ingen kommentar.

Ställningstagande

Med anledning av de inkomna synpunkterna ändras detaljplanen på följande sätt:

- Redaktionell ändring planbeskrivning, ett textstycke om servitut är tillagt under rubriken *Administrativa frågor*.
- Redaktionell ändring planbeskrivning, under rubriken *Administrativa frågor* och underrubriken *Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar: gemensamhetsanläggning väg* förtydligas att de fastigheter som bildas inom planområdet ska förses med andelstal i GA11 enligt anläggningsbeslut.
- Redaktionell ändring planbeskrivning, under rubriken *Administrativa frågor* uppdateras tidplanen.

Namnlista

Ingen sakägare bedöms ha kvarstående erinran.

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av planarkitekten Sandra Håmås i samråd med planchef Håkan Persson samt andra kommunala tjänstemän.

Sandra Håmås
Planarkitekt

Håkan Persson
Planchef