



Detaljplan för del av Björkvassla 64:1 och Bonäs 237:1

Nåjstjärn

Norr om Våmhus, Mora kommun, Dalarnas län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

April 2020

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagens (2010:900) regler för standardförfarande (PBL 5 kap 20/28 §). Förslaget till detaljplan godkändes för samråd den 1 oktober § 168 och sändes ut för samråd från den 9 till den 30 oktober 2019.

Samrådstiden förlängdes till den 1 november.
Miljönämnden fick förlängd svarstid i samrådet.

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

Inkomna yttranden under samrådstiden

Statliga yttranden

- S.1 Länsstyrelsen, den 1 november 2019
- S.2 Lantmäteriet, den 22 oktober 2019

Regionala yttranden

- S.3 Region Dalarna, den 16 oktober 2019

Kommunala yttranden

- S.4 Brandkåren Norra Dalarna, den 18 oktober 2019
- S.5 Tekniska förvaltningen, den 25 oktober 2019
- S.6 Nodava, den 30 oktober 2019
- S.7 Miljöförvaltningen, den 13 november 2019

Yttranden från sakägare

- S.8 Ellevio, den 29 oktober 2019
- S.9 Fastighetsägare [redacted], [redacted] och [redacted], den 1 november 2019
- S.10 Fastighetsägare [redacted], den 30 oktober 2019

Sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter

Nedan återges och kommenteras inkomna synpunkter. Eventuella uppenbara stavfel som inte påverkar yttrandets innebörd har åtgärdats. Handskrivna yttranden har tolkats och skrivits in digitalt. De skriftliga yttrandena är diarieförda och finns på Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsas planavdelning.

S.1 Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsen har inte identifierat några frågor som kan komma att utgöra grund för överprövning.

Övrigt

Riksintresse vindbruk

I planbeskrivningen behöver anges att ett område norr om planområdet är riksintresse för vindbruk.

Vatten och avlopp

Även om detaljplanens syfte är att området ska vara av enklare fritidshusbebyggelsekaraktär kan området komma att utvecklas och behov av va-tjänster uppstå. Det blir då kommunen som behöver anordna det.

Strandskydd

Om spillvattenanläggning kräver grävning eller uppförande av ny byggnad eller liknande så krävs strandskyddsdispens.

Natur

Planområdet ligger delvis inom ett område som Länsstyrelsen har inventerat, kända naturvärden Bosjövarden. En naturvärdesinventering för planområdet behöver göras. För att säkerställa att naturområdet i planen bibehålls som skogsmark kan användningen regleras med egenskapsbestämmelse.

Undersökningssamråd strategisk miljöbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Riksintresse vindbruk

Planbeskrivningen har uppdaterats med information angående riksintresset för vindbruk.

Vatten och avlopp

Det framgår av planbeskrivningen att området vid behov kan förses med enskild gemensam avloppslösning inom NATUR2 och dricksvatten inom NATUR3.

Strandskydd

Det finns plats utlagd för spillvattenanläggning även utanför strandskyddet och strandskyddsdispens krävs endast om spillvattenanläggningen placeras inom den

delen som berörs av strandskydd. Skulle så ske får dispens sökas vid tillfället. Detta har förtydligats under rubriken ”Vatten, avlopp och dagvatten”.

Natur

Kommunen håller inte med Länsstyrelsen i deras bedömning angående behovet av en naturvärdesinventering på platsen; den norra delen av planområdet är nyligen slutavverkad och vid platsbesök kunde planheten och miljökontoret konstatera att den södra delen består av ung tallskog med mycket litet lövinslag (läs mer under rubriken ”Mark, markbeskaffenhet och vegetation”).

S.2 Lantmäteriet

”Detaljplan för del av Mora Björkvassla 64:1 och Bonäs 237:1, Nåstjärn norr om Våmhus

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade september 2019) har följande noterats:

För plan genomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

INGEN PLANBESTÄMMELSE OM UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

I planbeskrivningen anges att strandskyddet inte behöver upphävas då marken som ska bebyggas endast är planlagd utanför strandskyddat område. Lantmäteriet noterar dock att en del av den nya väg som planeras att bygga är lokaliserad inom strandskyddet. Borde inte en bestämmelse om upphävande av strandskydd införas för vägområdet där syftet är att anlägga den nya vägen då det är en dispenspliktig åtgärd?

Delar av planen som bör förbättras

GEMENSAMHETSANLÄGGNING VÅMHUS GA:5

I planbeskrivningen står det endast att det ska sökas om förrättning för att bilda de nya gemensamhetsanläggningarna. Det bör framgå att det även kan krävas en förrättning för att ansluta de nya fastigheterna till den Våmhus ga:5. Om inte tanken är att det ska ske genom en förrättning bör det framgå att det ska göras genom en överenskommelse med föreningen.

KOSTNADER FÖR OCH INITIATIV TILL FASTIGHETS BILDNING

Det anges endast att fastighetsägarna initierar och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen. Dock anges det i rubriken ”Gemensamhetsanläggning parkering” på s. 9 att exploatörerna ska bilda gemensamhetsanläggning för de två parkeringsområdena. Det står även att samfällighetsföreningen ska ansvara för iordningställandet samt driften av anläggningen. Det är något rörigt och blir otydligt vem som ska initiera och bekosta gemensamhetsanläggningen för parkeringen. Det bör förtydligas vem som ska betala vad och vem som ansvarar för vad i bildandet och anläggandet av anläggningen.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Efter samrådet har plankartan korrigerats. Ingen del av den nya vägdragningen berör strandskydd.

<p>Planbeskrivningen har korrigerats och förtydliganden har gjorts i enlighet med Lantmäteriets yttrande.</p> <p>Angående gemensamhetsanläggning Våmhus ga:5 se information under rubriken ”Gemensamhetsanläggning Våmhus ga:5” i planbeskrivningen.</p> <p>Bildandet av gemensamhetsanläggning för parkering har förtydligats under rubriken ”Gemensamhetsanläggning parkering” i planbeskrivningen.</p>
<p>S.3 Region Dalarna</p> <p>”Kollektivtrafikförvaltningen har tagit del av detaljplan för del av Björkvassla 64:1 och Bonäs 237:1, Nåjstjärn, norr om Våmhus, Mora kommun, i Dalarnas län.</p> <p>Kollektivtrafikförvaltningen ser inga problem att bedriva befintlig kollektivtrafik med den föreslagna planbeskrivningen.”</p>
<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Noteras.</p>
<p>S.4 Brandkåren Norra Dalarna</p> <p><i>”Yttrande angående detaljplan för Nåjstjärn Norr om Våmhus</i></p> <p>Sedan Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa anhållit om BRANDS yttrande får vi meddela följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Om man inte underhåller den väg som leder till planområdet, framför allt vintertid, kommer Brandkåren inte att kunna göra en släckinsats/utföra livräddning i händelse av brand. • Man bör se över mobiltäckningen i området för att boende i området ska kunna larma om en olycka sker.”
<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Planbeskrivningen har förtydligats angående räddningsinsatsen i enlighet med BRANDS yttrande.</p> <p>Frågan om mobiltäckning behandlas inte i PBL och därmed inte i detaljplan. Kommunen arbetar för att mobiltäckningen inom kommunen ska förbättras.</p>
<p>S.5 Tekniska förvaltningen</p> <p>”Yttrande från tekniska förvaltningen DP Nåjstjärn.</p> <p>Allmänna platser som VÄG och GATA i planen skall ha enskilt huvudmannaskap, så som det är föreslaget i underlaget.”</p>
<p>Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer</p> <p>Noteras.</p>
<p>S.6 Nodava</p>

”Yttrande angående detaljplan för del av Björkvassla 64:1 och Bonäs 237:1, Nåjstjärn

Moravatten AB (MVA) har erhållit handlingar för rubricerat ärende för yttrande. På uppdrag av MVA lämnar Nodava följande yttrande.

Nodava AB har ingen erinran.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Noteras.

S.7 Miljöförvaltningen

”Yttrande över detaljplan för Nåjstjärn, Björkvassla 64:1 och Bonäs 237:1, Mora kommun, kommunstyrelsens dnr MK KS 2019/00367

Beslut

Miljönämnden har ingen invändning mot upprättad detaljplan för Nåjstjärn.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Noteras.

S.8 Ellevio

”Ellevio AB har tagit del av detaljplan för del av Björkvassla 64:1 och Bonäs 237:1 och har inget att erinra.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Noteras.

S.9 Fastighetsägare [REDACTED] [REDACTED] samt [REDACTED]

”I vår egenskap av lagfaren ägaren till fastigheten Björkvassla 64:1, del av enligt köpebrev 2016-11-01, numera [REDACTED] samt [REDACTED] får vi härmed anföra följande.

Vi motsätter oss den föreslagna Detaljplanen och får till stöd för detta anföra följande.

Vi är medvetna om att Mora kommun inte anser att det skulle föreligga några formella hinder mot den föreslagna Detaljplanen utifrån miljöpåverkan mm men vi gör gällande att det finns anledning att ifrågasätta ingivna uppgifter från de sökande. Säljarna till det område vi förvärvade utfäste att området Nåjstjärn/Björkvassla skulle utgöra ett lugnt område och inte komma att likna området kring Bösjön som ligger ca 4 km bort och där det finns ca 70 tomter/hus. Vid köpetillfället 2016, enligt muntlig utsago från säljare, var dessa de enda tomterna som var att upprätta i detta område.

Vi förvärvade fastigheten på dessa premisser och har påbörjat byggnationer under dessa förutsättningar.

2018 blev vi via brev informerade av Mora kommun att ytterligare 8–12 tomter vad planerade. En av tomtägarna skickade då in en överklagan på detta. Visserligen kan nyssnämnda omständigheter anses utgöra en ren tvistefråga bara mellan säljare och köpare men vi vill påstå att säljarna förfarit svikligt och att deras trovärdighet som sökande måste ifrågasättas och därmed av dem lämnade uppgifter i denna planläggning varför kommunen inte skall godtaga lämnade uppgifter utan granska dessa särskilt.

Vi gör även i sak gällande att det utredningen klassat som ett område av ”vildmarkskaraktär” helt skulle gå förlorat om ytterligare 25 bebyggda fastigheter skulle tillkomma i detta område.

Området skulle uppenbarligen komma att förlora sin vildmarkskaraktär och i stället komma att utgöra ett ”småstugeområde”.

Om 25 tomter blir verklighet kommer vi att bli påtvingade att betala vägunderhåll.

Vi kommer att få oönskad trafik utgörande en ren genomfartsled.

Planen kommer att förenkla för ytterligare markägare att ansöka om planområden vilket skulle tillföra ytterligare trafik. Att vägen under vintertid ska plogas ses enbart som negativt. Då behovet av bil inte förekommer i den utsträckning under denna årstid. Fördelen att kunna transportera sig med snöskoter ses enbart som en fördel och väger i detta sammanhang tungt att låta vägen vara snötäckt.

Med anledning av ovanstående hemställer vi att Mora kommun avslår ifrågavarande ansökan om en detaljplan för ytterligare 25 tomter.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Genom planläggning prövas lämpligheten av att exploatera för nya fritidshus. Under samrådsskedet finns möjlighet att yttra sig och därmed påverka utformningen av området. I samband med en översyn av antalet föreslagna tomter har antalet minskats från 25 till 21 för att öka känslan av vildmarkskaraktär.

Planenheten kan inte se att det inkommit någon överklagan eller synpunkter emot planläggningen under planbeskedsskedet, därför har planenheten svårt att bemöta ert påstående. Det finns möjlighet att begära ut samtliga inkomna yttranden från församrådet, kontakta i så fall stadsbyggnadsförvaltningen.

De nya fastigheterna ansluts till befintlig vägsamfällighet så kostnad för vägunderhåll fördelas solidariskt inom samfälligheten. Mer trafik längs vägen kan bli en naturlig följd av planläggningen.

S.10 Fastighetsägare

”Undertecknad vill inte se en utökning av tomtplatser på inga villkors vis vid Näjstjärn. Källvattenådrorna som rinner ner till tjärn har och blir ännu mer förstörda av byggnader, skotertrafik, fyrhjulingar som förstör denna fina vildmark. Förr kunde man åka skidor i lugn och ro, att försöka med det nu är helt uteslutet bland avgaser och oljud. Nej till detta läge(r?) för all framtid.”

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Plankartan har justerats så att antalet föreslagna tomter minskat från 25 till 21 stycken, se svar S.9.

Ställningstagande

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om riksintresset för vindbruk.
- Planbeskrivningen har förtydligats under rubriken ”Strandskydd”.
- Planbeskrivningen har förtydligats under rubriken ”Vatten, avlopp och dagvatten”.
- Planbeskrivningens genomförandedel har förtydligats.
- Plankartan har justerats så att ingen del av den nya vägdragningen berör strandskyddet.
- Plankartan har justerats så att antalet föreslagna tomter minskat från 25 till 21 stycken. Även planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek har setts över.

Kvarstående erinran

Följande sakägare bedöms ha kvarstående erinran:

- S9
- S10

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen har upprättats av planarkitekt Sandra Håmås i samarbete med planchef Håkan Persson.

Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa, april 2020

Sandra Håmås
Planarkitekt

Håkan Persson
Planchef