



Detaljplan för Kaxås 4:30, Kaxås, Krokoms kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen har varit utsänd för samråd 23 december 2013 – 27 januari 2014. Följande synpunkter har kommit in:

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har fått planhandlingar för samråd. Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande.

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av fritidshus i anslutning till befintlig bebyggelse vid Lillvallen på Hällsjöns sydvästra sida i Kaxås. Projektet planeras genomföras stegvis under en längre tidsperiod. Övrig mark intill fritidshusen planeras för betesmark för hästar. Resterande förblir åkermark. Ca 1 hektar av totalt ca 3.2 hektar åkermark avses bebyggas.

För området gäller översiktsplan antagen 1991. Området anges höra till område med "generella rekommendationer". Inga detaljplaner finns i området idag.

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Kommunen har i samrådsförslaget gjort en behovsbedömning för att se om detaljplanen och dess genomförande antas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att planen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintressen

Planområdet berör riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar riksintresset negativt. Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning.

Strandskydd

Som anges i samrådsförslaget kan strandskyddet upphävas inom detaljplan om det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 § miljöbalken. Ett mindre område i nordvästra

delen av planområdet berörs av strandskydd, 100 meter, från Hällsjön. Hänvisning till relevant skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken bör anges i planhandlingen. Den administrativa bestämmelsen på plankartan bör anges a₁ = strandskyddet är upphävt.

För övriga prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen ser länsstyrelsen i detta skede ingen anledning att varsla om överprövning.

Övrigt

Räddningstjänst

Förutsättningarna för att bedriva räddningstjänst kan med fördel beskrivas på ett tydligare sätt. T.ex. bör insatstid för brandkår anges i planhandlingen.

Vatten och avlopp

VA-frågorna är kortfattat beskrivna i planhandlingen och det anges att en VA-utredning har tagits fram. Denna saknas dock i samrådsunderlaget och länsstyrelsen kan därför inte i detta skede bedöma frågan. Länsstyrelsen förutsätter dock att utredningen har visat att det går att anlägga förstärkt infiltrationsanläggning på platsen. Av handlingarna framgår att det är ett relativt stort antal fritidshus som ska byggas. En bedömning av kallkällans kapacitet och vattnets kvalitet måste göras (om detta inte redan är gjort).

Jordbruksmark

2 kap. 2 § Plan- och bygglagen anger att planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas. Förarbetena till lagrummet 3 kap 4 miljöbalken anger att endast de väsentliga samhällsintressen som inte kan lokaliseras på annan mark kan komma ifråga för att exploatera jordbruksmark.

Det innebär att 3 kap. 4 § miljöbalken ska användas i ärenden där jordbruksmark står i fokus för att exploateras. I detaljplaner ska det därför föras ett resonemang kring

- *den brukningsvärda jordbruksmarkens kvalitet*
- *huruvida det exploaterande intresset verkligen är ett väsentligt samhällsintresse*
- *en redogörelse för varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande*

Planhandlingen anger att jordbruksmarkens brukningsvärde är sämre än normalt. För övriga ovanstående punkter saknas ett resonemang i detaljplanen, vilket bör kompletteras.

Jordbruksmarken som berörs av detaljplanen är aktivt brukad i sådant avseende att EU-stöd söks för slätter- och betesmark för ca 2 ha. Föregående år var arealen för sökt stöd drygt 3 ha, anledningen till minskningen framgår av flygfoton från i år, då vägen mellan de planerade husen redan är anlagd. Jordbruksmarken bör

därmed kunna bedömas som brukningsvärd, även om brukningsvärdet i planbeskrivningen beskrivs som sämre än normalt. Anläggningen av vägen har också försämrat brukningsvärdet genom att arealen minskat.

Länsstyrelsens allmänna hållning är att brukningsvärd jordbruksmark i största möjliga mån ska bevaras, och inte tas i anspråk för annan markanvändning. Under rubriken "Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken" i planbeskrivningen nämns inget om 3 kap 4 § miljöbalken.

Ett av länets prioriterade miljömål är Ett rikt odlingslandskap. En förutsättning för att nå miljömålet är att åkermark och betesmarker bevaras för att säkerställa framtida mat- och foderproduktion.

Kommentar

Den administrativa bestämmelsen a_1 = strandskyddet är upphävt tillägg plankartan. En tydligare hänvisning till relevanta skäl att upphäva strandskyddet enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken har gjorts i planhandlingarna.

VA-frågorna har utvecklats. Kalkkällan kommer inte längre att användas som vattentäkt. Vattnet kommer istället tillgodoses genom bergsborrad brunn. Närmsta brandstation samt insatstiden för brandkåren tilläggs planen. VA-utredningen bifogas vid granskningsutskicket.

Ett tydligare resonemang kring anspråkstagandet av jordbruksmarken enligt 3 kap. 4 § miljöbalken har gjorts.

Lantmäteriet

Under genomförande, fastighetsrättsliga frågor, bör det framgå att delaktigheten i vägen Krokoms Kaxås ga:1 ska ändras för Krokoms Kaxås 4:30 när fritidshuset byggs. Alternativt kan de blivande fritidshuset inträda som byggnad å Kaxås 4:30. För båda alternativen gäller att överkommelse enligt 43§ anläggningslagen kan träffas.

Det bör i planbeskrivningen även framgå hur den grusbelagda vägen inom planområdet ska skötas om. Ska ansvaret ligga på ägaren till 4:30 eller på fritidshusetägarna? Ska det inrättas en gemensamhetsanläggning för vägen?

Hur ska den blivande vatten- och avloppsanläggningen förvaltas? Ska en gemensamhetsanläggning inrättas?

Om gemensamhetsanläggningarna avses inrättas bör det i så fall även framgå av plankarta och planbestämmelser.

Kommentar

Fastigheten kommer inte att styckas av för fritidshuset. Fritidshuset kommer att upplåtas med arrende. Fastighetsägaren för Kaxås 4:30 kommer att vara ansvarig för skötsel och förvaltning av vägar och vatten- och avloppsanläggningen.

Jämtkraft

Jämtkraft Elnät AB har inget att erinra mer än att påminna att komma in i god tid med anmälan om nyanslutning för att underlätta vid planering.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot planen.

Bygg- och miljönämnden

Marken har en begränsad infiltrationsegenskap. Därför förordar bygg- och miljönämnden anslutning till kommunalt avlopp. Sökande avser dock att anlägga enskild avloppsanläggning stegvis. Den stegvisa utbyggnaden möjliggör att utbyggnaden kan utvärderas vid varje fall. Enskilt avlopp prövas i särskild ordning i enighet med regler i miljöbalken. Ansökan ska inkomma till bygg- och miljönämnden minst sex veckor innan anläggningsåtgärderna påbörjas.

Angående enskilt vatten ska livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten, SLVFS 2001:13 tillämpas. Vattnet ska uppfylla kvalitetskraven som framgår av föreskriften, detta styrks av regelbundna vattenprover. Bygg- och miljönämnden rekommenderar generellt grundvattentäkt, då detta oftast ger bättre vattenkvalitet. Senast två veckor innan dricksvattenanläggningen tas i bruk ska en anmälan till bygg- och miljönämnden göras i enighet med föreskriften SLVFS 2001:13.

Kommentar

*VA-frågorna har utvecklats. Kalkkällan kommer inte längre att användas som vattentäkt. Vattnet kommer istället tillgodoses genom bergsborrad brunn. För vattenförsörjningen kommer hänsyn tas till Socialstyrelsen Allmänna Råd, SOSFS 2003:17, *Försiktighetsmått för dricksvatten.**

Renhållning Krokoms kommun

Renhållning önskar utveckla avsnittet om avfallshantering med följande:

Sopkärl för brännbart avfall töms längs för sopbilen farbar väg. Om tömning önskas "inne på området" måste väg och vändplan dimensioneras så att sopbilen kan ta sig fram och vända utan svårighet, även på vintern. I annat fall töms soptunnorna vid landsvägen.

Vi rekommenderar även en gemensam kompost för matavfall och biorester samt återvinningskärl för förpackningsmaterial. De senare tillhandahålls av företag i avfallsbranschen.

Kommentar

Sopkärlen för brännbart avfall kommer att placeras vid landsvägen. En gemensam kompost planeras att anläggas. Då utbyggnaden kommer att ske etappvis så anses uppställningen av återvinningskärl inledningsvis som ett för stor åtgärd. Sådana kan bli aktuella när behov uppstår. Tillsvidare används kommunens återvinningscentraler.

Räddningstjänsten Jämtland

Räddningstjänsten vill påpeka följande:

- 1. Om husen byggs tätare än 8 meter från varandra kommer krav på brandavskiljande väggar att ställas i byggskedet.*
- 2. det står ingenting om räddningstjänstens förmåga i planbeskrivningen, det skulle vara önskvärt att få in. Exempelvis hur lång tid det tar för räddningstjänsten att ta sig till platsen och var vatten kan tas ifrån.*

Kommentar

Vatten kan tas från Hällsjön. Närmsta brandstation samt insatstiden för brandkåren tilläggs planen. Husens placering och brandkrav ställs i bygglovsskedet.

Jamtli

Jamtli har ur kulturhistorisk synvinkel inget att erina.

Ställningstagande

Planhandlingarna ändras enligt förslag innan detaljplanen kan hållas tillgänglig för granskning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planenheten

Anne Dahlgren
Stadsarkitekt

Sandra Öhrström
Planingenjör