

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Efter granskning

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra exploatering för småhusbebyggelse i natur- och vattennära läge strax norr om Lennartsfors tätort.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med samråd och granskning enligt 5 kap. PBL 2014:900. Planförslaget ska antas av Bygg och miljönämnden, BOM.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av Bygg och miljönämnden, BOM, 2022-10-19 §114

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2022-09-09) har varit utsänt på remiss under tiden 2022-11-07 tom 2022-12-06. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

30 yttranden inkom under samrådet, följande har angett att de inte har något att erinra:

- Trafikverket
- Vattenfall
- Privatperson 0
- Privatperson 2
- Privatperson 4
- Privatperson 5
- Privatperson 7

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

Samrådet har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Ändringar som har gjorts inför granskning är:

Plankarta

- Vattenområde **W₁** för bryggor utgår ur planförslaget.
- Bestämmelsen om att (**a₁**) strandskyddet är upphävt inom vattenområdet tas bort.
- Index för bestämmelsen om att (**a₄**) strandskyddet är upphävt ändras till (**a₁**)
- Prickmarken inom x- området i söder kompletteras med en bestämmelse om **u₁** markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- Plankartan har uppdateras med rätt rubrik, ”del av norra viker 1:61” har ändrats till ”del av norra viker 1:161.”
- Prickmarken har fått ny formulering, marken för inte förses med byggnadsverk

- Fastighetsgränser i södra delen av detaljplanen har inför planens granskning mätts in i fält, varefter plankartan har justerats. De justeringar som har krävts har endast varit marginella (i storleksordningen 0,5-1 dm), och innebär således inte någon påtaglig förändring av planförslaget.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen uppdateras med information om att området ska anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för spill-, och dricksvatten.
- Planbeskrivningen förtydligas avseende tillstånd som krävs.
 - Ändring av markens beskaffenhet genom markavvattning och grundvattenuttag, omfattas av tillstånd enligt 11 kap. 9 MB.
 - Anläggande av trummor, muddring och diken omfattas av anmälan enligt 11 kap. 9 a § MB
 - Tillstånd om vattenverksamhet har utgått då detta inte längre är aktuellt i detaljplanen.
- Planbeskrivning har kompletterats med text om kapacitethöjande åtgärder på Manhemsvägen
- Beskrivningen om vattenområde för bryggor har tagits bort från planförslaget då vattenområde utgår.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information gällande revlumner samt dess bevarandestatus.
- Planbeskrivningen har justerats gällande instans för antagande av detaljplanen från bygg- och miljönämnden till kommunfullmäktige.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om vem som ska initiera prövningen av gemensamhetsanläggningarna.
- Förtydligats i planbeskrivningen att planen tagits fram enligt BFS 2014:5.
- Mindre redaktionella ändringar.

Grundkarta

- Grundkartan har tonats ner

Underlag

- Länsstyrelsen har fattat beslut om arkeologisk utredning. Planen kompletteras med Arkeologisk utredning, rapportserie 2023:15, Värmlands museum. Den arkeologiska utredningen påträffade inga fornlämningar. Utredningen har inte föranlett någon justering av detaljplanen.
- VA-utredningen har uppdaterats. Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för spill-, och dricksvatten.
- Dagvattenutredningen uppdaterats.

GRANSKNINGSSKEDET

Granskningshandlingar

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av Bygg och miljönämnden (BOM 2023-11-14 §105). Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse samt tillhörande utredningar.

Granskning

Planförslaget (Granskningshandling 2023-10-23) har funnits tillgängligt för granskning under tiden **2023-12-14 till och med 2024-01-26**.

Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande med planhandläggarens kommentarer.

Följande har angett att de inte har något att erinra:

- Trafikverket
- Räddningstjänsten Årjängs kommun

SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN

Granskningen har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Planbeskrivning

- Under fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen har texten justerats gällande upplåtelse av transformatorstation. Upplåtelse föreslås ske med avtalsservitut eller ledningsrätt. Tidigare föreslogs att marken skulle styckas av och säljas alternativt upplåtas med ledningsrätt.
- Planbeskrivningen har justerats, bestämmelse om upphävande om strandskydd har inom teknisk anläggning (E) fått bestämmelse a_4 istället för a_2
- Nockhöjden har ändrats för h_1 och h_2 från 5 respektive 8 meter till 5,5 respektive 8,5 meter. Justeringen görs då nockhöjden varit för snävt tilltagen för att säkerställa att byggnaderna går att uppföra i förhållande till övriga planbestämmelser om takvinkel och byggnadsarea.
- Mindre redaktionella ändringar

Plankarta

- Plankartan har justerats a_2 inom teknisk anläggning har blivit a_4
- Nockhöjden har ändrats för h_1 och h_2 från 5 respektive 8 meter till 5,5 respektive 8,5 meter. Justeringen görs då nockhöjden varit för snävt tilltagen för att säkerställa att byggnaderna går att uppföra i förhållande till övriga planbestämmelser om takvinkel och byggnadsarea.

SYNPUNKTER SOM INTE BEAKTATS

Från granskning

Privatperson 2 har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda.

- Att tillfartsväg till området ska gå via Dudderudsvägen.

Från samråd

Länsstyrelsen, Privatperson 1, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 och 19 har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda.

- Att området inte ska bebyggas
- Att kringliggande områden och bostadshus ska rustas upp
- Att vattendomen ska nyregleras.
- Negativ påverkan på rekreativmöjligheter inom området samt påverkan på elljusspår.
- Låta campingens verksamhet växa i stället för att ansluta detta område till det VA-nätet då det inte finns kapacitet.
- Tillåtandet av byggande för fritidbostadshus, då det inte genererar skatteintäkter till kommunen.
- Negativ påverkan på landskapsbilden.
- Vill inte att bebyggelse ska tillåtas inom strandskyddet.
- Att området mellan stranden och kvartermarken för bostäder är för smal.
- Utgå från planprogrammet och placera all bebyggelse utom strandskyddet.

- Påverkan på natur och kultur.
- Påverkan på närreklamionsområdet.
- Synpunkt om att riksintresset för DANO påverkas, kommunen delar inte denna bedömning.
- Att tillfartsväg till området ska gå via Dudderudsvägen.

BESLUTSPROCESS

Planen förväntas antas av kommunfullmäktige enligt nedan:

1. Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslut den 21 februari
2. Bygg- och miljönämnden beslut den 6 mars
3. Kommunstyrelsen arbetsutskott beslut den 13 mars
4. Kommunstyrelsen beslut den 10 april
5. Kommunfullmäktige beslut den 22 april

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

INKOMNA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<p>LÄNSSTYRELSEN Datum 2024-01-12 Referens 10690-2023</p> <p>Granskning av detaljplan för Manhem Lennartsfors, Årjängs kommun</p> <p>Beskrivning av ärendet Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-9088-2022, daterat den 9 december 2022. Länsstyrelsen konstaterade bland annat att det finns höga naturvärden i vattenområdet och bedömde att upphävandet av strandskyddet för småbåtshamn medför att strandskyddets syfte motverkas. Kommunen har i det nu aktuella granskningsskedet tagit bort småbåtshamn.</p> <p>Syftet med detaljplanen Syftet med detaljplanen är att möjliggöra exploatering för småhus-bebyggelse.</p> <p>Länsstyrelsens synpunkter -prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken har lösts på ett tillfredsställande sätt.</p> <p>Övriga frågor Kommunen har utrett bevarandestatus för revlumner i området för att avgöra om dispens från fridlysningsbestämmelserna aktualiseras. Om kommunen avser att vidta skyddsåtgärd genom att flytta bestånden innan genomförande av planen, kan själva flytten kräva dispens.</p>	<p></p> <p>Noteras.</p> <p>Noteras.</p>

INKOMNA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<p>LANTMÄTERIET Datum:2024-01-10 LM2023/065802</p> <p>Detaljplan för Manhem, Lennartfors, del av Norra Viker 1:161 Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-10-23) har följande noterats:</p> <p>För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras</p> <p>KOMBINATION AV ENSKILD OCH ALLMÄN ANVÄNDNING PÅ KVARTERSMARK Enligt planbeskrivningen på sida 17 ska det vara möjligt för blivande fastigheter inom den västra delen av bostadsområdet att få utfart över områdena med x1-bestämmelse genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning. Problemet är att det föreligger inlösensregler på hela ytan med x1 vilket, om genomförandet ställs på sin spets (framtida tvist), det troligen innebär att kommunen blir ansvarig för såväl markåtkomst och ersättning, som drift och underhåll av ytan. Lantmäteriet rekommenderar därför att kommunen ser över utformningen eller redogör för rimliga alternativ så att de framtida fastigheterna i västläge kan garanteras möjlighet till utfart.</p> <p>Delar av planen som bör förbättras</p> <p>LILLA BODA 1:7 Det framgår inte av planbeskrivningen hur Lilla Boda 1:7 kommer åt sina marker norr om planområdet. Det bör utredas om Lilla Boda 1:7 har rätt att använda skogsvägen som går igenom planområdet, om så inte redan har gjorts. Som planen är utformad kommer genomförandet innebära att eventuell sådan rättighet kan behöva upphävas, vilket i så fall kan mynna ut i en tvistig process där bland annat ersättningsfrågor utreds. Lilla Boda 1:7 kanske använder andra vägar fram till dessa marker? Fyll på med information i planbeskrivningen.</p> <p>BESTÄMMESEDBUBLETT SOM AVGRÄNSAS OLIKA Det finns två a2-bestämmelser. En under egenskapsbestämmelser för kvartersmark och en under sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark. Eftersom att dessa bestämmelser avgränsas med olika plangränser vore det för tydlighets skull fördelaktigt om de hade olika nummer.</p> <p>ANGE GENOMFÖRANDETIDEN I ANTAL ÅR</p> <p>Genomförandetid</p> <p>Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m.</p> <p>Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också</p>	<p>Kommunen är medveten om den eventuella risken. Kommunen kan bli skyldig att underhålla en promenadstig på platsen, men det betyder inte att kommunen är skyldig att underhålla en bilväg. Skulle detta bli aktuellt är det enbart den del inom x-området som nyttjas för gc-väg som kommunen i så fall är skyldig att lösa in en servitutsrättighet för inom x-området, men man kommer inte att vara skyldig att förvärva områdena.</p> <p>Handlingarna har uppdaterats med information om eventuella konsekvenser för Lilla Boda 1:7.</p> <p>Synpunkt noteras, plankartan och planbeskrivningen har justerats.</p>

redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Synpunkten noteras, genomförandetiden i antal år har kompletteras med på plankartan.

INKOMNA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<p>POSTNORD Datum:2023-12-18</p> <p>Postutdelning, gällande r Detaljplan för Manhem, Årjängs kommun. Dnr: KS/2021:333</p> <p>PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.</p> <p>Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.</p> <p>Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.</p> <p>Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.</p>	<p>Noteras.</p>

INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p>ELLEVIO Datum: 2024-01-23</p> <p>Granskningsyttrande avseende detaljplan för Manhem, Lennartsfors i Årjängs kommun</p> <p>Vi har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet för Manhem i Lennartsfors del av Norra Viken 1:161 i Årjängs kommun. Vi har lämnat in synpunkter under samrådet som blivit tillgodosedda.</p> <p>Under fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen står det att marken för transformatorstation kan avstyckas och säljas alternativt upplåtas med ledningsrätt. Vi förslår att texten ändras till följande:</p> <p><i>Kvartersmark för transformatorstation ska i första hand upplåtas med avtalsservitut till aktuellt elnätbolag (f.n. Ellevio). Om detta inte är möjligt upplåts marken med ledningsrätt.</i></p> <p>Vi förutsätter att exploatören kontaktar oss i god tid för ledningssamordningsmöte inför projektering av vägar och annan infrastruktur så att vi får möjlighet att samförlägga våra ledningar och anläggningar.</p>	<p>Noteras. Handlingarna justeras.</p>

INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p>Privatperson 1</p> <p>Har som ägare av L Boda 1:7 kollat igenom granskningshandlingarna för Manhemsplanen och tycker att allt verkar schysst, bara att köra på vad mig beträffar! Hade den kommit på plats redan innan butiken stängde kanske den funnits kvar (?) men nu anländer väl i alla fall en ny drös normän som bidrar till att puben klarar sig.</p> <p>Får hoppas att inga aktivister kommer dragande med Århusförordningen och skickar planen i utdraget Vänersborgs-limbo. Otur med lummern.</p>	<p>Noteras</p>

INKOMNA YTTRANDE	KOMMENTARER
<p>Privatperson 2 (2 personer, två yttranden inkomna av samma personer)</p> <p>Hei!</p> <p>Viser til mottatt brev om overstående i emnefeltet. Vi har ingen innsigelser/kommentarer til selve planen, men vi ber kommunen vurdere å legge tilførselsvei i Dudderudvågen i stedet for i Mangemsvågen. Det vil gjore trafikkforholdene mye bedre for alle beboere som blir trafikkmessig berørt. Dette som et innspill! Vi synes det er flott at det er planer for utbygging i Lennartfors!</p> <p>Lykke til!</p> <p>Vi har tidligere gitt tilbakemelding på planen, og opprettholder vårt ønske om at innkjøring til byggefeltet går via Dudderudveien.</p>	<p>Kommunen kommer att se över Manhemsvågen och dess kapacitet och möjlighet för att göra vissa kapacitets- och standardhöjande åtgärder på vägen. När det gäller anslutning via Dudderudsvågen så har kommunen undersökt detta alternativ och man har då landat i att en sådan lång nydragning av väg genom elljusspåret inte är hållbart eller försvarbart.</p>

