

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2017-09-28

DETALJPLAN FÖR KLÖVSJÖ 5:51

Sångbäcksvallen

Bergs kommun, Jämtlands län

Plan 2017.13, standardförfarande

Upprättad 2017-05-08

FÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan och bygglagen 2010:900. Kompletta planhandlingar, upprättade 2017-05-08, har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter och övriga. Planförslaget har varit ute på granskning under tiden 2017-08-25 - 2017-09-11.

INKOMNA SKRIVELSER UNDER GRANSKNING

Myndigheter m.fl.

1. Lantmäteriet, ingen erinran
2. Länsstyrelsen
3. Räddningstjänsten, ingen erinran

Sakägare

4. KB
5. MM
6. Tomtägarföreningen Sångbäckens Fjällby

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DESSA

2. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL att ett antagande av planförslaget inte kommer att prövas.

4. KS

Fastighetsägare i Sångbäckens fjällby med fastighet som gränsar till planförslaget. Har invändningar mot hur handläggningen med samråd genomförts. Kommunen har redan bestämt sig för detta projekt, man inhämtar synpunkter som kallas samråd men visar klart och tydligt - att vi tänker inte ändra oss. Steg ett i ett samrådsförfarande borde vara att man inhämtar synpunkter avseende vad berörda tycker om en sådan omfattande byggnation som planförslaget avser. Nästa steg är att göra en detaljplan för att kunna genomföra det hela.

Kommentar: Kommunen handlägger planförslaget enligt plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande. Den formella handläggningen som görs gällande detaljplaner inom kommunen är densamma som för detta planförslag.

KB ifrågasätter om det verkligen finns intresse bland handikappade att klumpas ihop på ett separat boende. Vidare funderas över vilken målgrupp som byggnationen ska tjäna för. Finns det behov av träningshall för målgruppen? Bygger man ett boende i fjällvärlden borde det primära vara utomhusmiljön och möjligheten till att vistas ute. På den punkten är området direkt olämpligt. Inga gång eller cykelvägar, inte ens några promenadstigar för att ta sig ut i naturen. Vägen är hårt trafikerad och smal. Direkt olämpligt att gå på för personer med bristande orienteringsförmåga. Terrängkörning är inte tillåten och skotertrafik inom området är förbjuden. Åkning får endast ske på skoterled.

Kommentar: Som framgår av 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Med hänsyn härtill får kommunen själv inom vida ramar avgöra hur marken ska disponeras och hur miljön ska utformas i den egna kommunen. Vid planläggningen ska enligt 2 kap. 1 § PBL både enskilda och allmänna intressen beaktas. Vissa allmänna intressen, såsom miljö kvalitetsnormer, riksintressen och boendes hälsa, bevakas i första hand av länsstyrelsen i sin funktion som regional planmyndighet under planprocessen och vid prövning eller beslut enligt bestämmelserna i 11 kap. PBL. Kommunen har genom miljö- och byggnadsnämnden, vid flera tillfällen, tagit ställning för planläggning av området för avsett ändamål. Detta gäller vid beviljande av planbesked för sökande, startmöte inför planläggning, beslut om samråd samt upprättande av granskningshandlingar som nu varit ute för granskning. Hur stiftelsen anpassar sin verksamhet till rådande förhållande på platsen och vilka aktiviteter de avser bedriva är inget som kommunen styr över.

Ska verkligen nuvarande område och grannar ändra sig. Karaktären är små låga hus, placerade så de inte stör grannarna nämnvärt. Denna stora byggnad kommer verkligen att sticka ut. Varför inte söka sig till områden där denna typ av bebyggelse är tillåten och som är anpassat för personer med särskilda behov. Kanske vara med redan vid planläggning av nya områden så utformningen blir så man passar in och det blir som man önskar. Inte som nu. Man börjar med en tomt och så ska området anpassa sig. Det finns redan idag en fin handikappanläggning i den Jämtländska fjällvärlden (ej i Berg) som ägdes av DHR men som nu används till annan verksamhet. Av vilken anledning vill inte personer med funktionshinder vistas där? Har man tagit reda på vad som felar eftersom den inte används till sitt syfte?

Kommentar: Kommunen har tagit ställning till stiftelsens ansökan för planläggning av Klövsjö 5:51 och därmed ersätta gällande plan i denna del. I ställningstagandet för detta ingår att området kommer förändras i mindre del och att detta kan påverka enskilda. Kommunens anser dock att denna förändring i ett äldre område, är skäligt, för att området ska bli tillgängligt och användbart för alla samhällsgrupper. Ställningstagande av markanvändning inom Klövsjö 5:51 har gjorts och kommunen tar inte ställning till andra lokaliseringar, anläggningar eller frågor som berör varför handikappade inte vill vistas på andra anläggningar.

Planen anger för bebyggelse B. Sångbäcken har enligt nuvarande plan, vad jag förstår, för bebyggelse F. Åtminstone är det så det ser ut. Det finns inga träningshallar, kategoribostäder eller dyl. Det är helt enkelt avsett för vanliga fritidshus och finns ingen anledning att ändra på. Om det nu redan är ändrat till B, varför ska man maximalt utnyttja sina s.k. rättigheter när det inte var tänkt så från början och inte ser så ut nu?

Kommentar: Tolkas gällande plan så står den inte motsats till planförslaget. Kommunen anser vidare att träningshall, kategoribostäder etc. även ryms inom gällande plan. Det är byggrätten (byggnadsarea) som stiftelsen sökt, som kräver en planändring inom Klövsjö 5:51.

Högsta höjd planeras till 7,2 m. Man påstår att det finns olika sätt att räkna, pratar om byggnadshöjd och att Boverket står bakom sådana ändringar. Något entydigt svar finns inte. Läser man i vår plan så står det "en huvudbyggnad i en våning med största höjd av 4 m". Jag tycker det är solklart att största höjd är själva byggnaden upp till nocken och det visar också bebyggelsen i området som består av låga hus som smälter in i fjällvärlden. Samma här. Ska man försöka maximera sina rättigheter när det inte ser så ut nu.

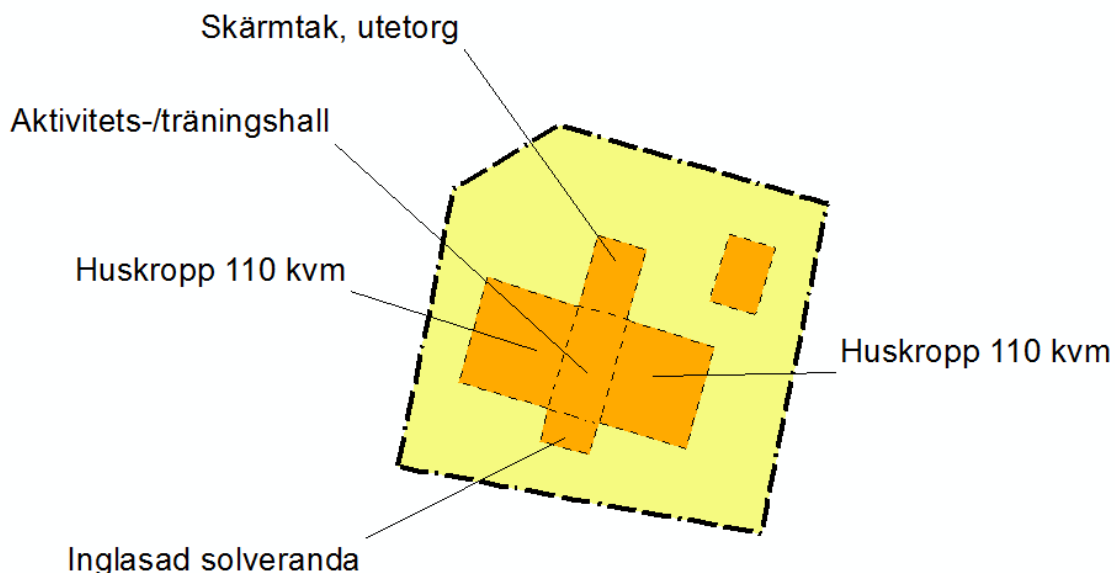
Kommentar: Kommunen håller fast vid sin redogörelse från samrådet avseende olika sätt att definiera höjd på bebyggelsen i planer. Gällande plan anger största höjd av 4 meter, vilket kommunen tolkar som byggandshöjd i enlighet med definitionen i 1959 års byggnadsstadga (SFS 1959:612) vilken var gällande vid tidpunkten då byggnadsplanen antogs år 1964. Inom gällande plan, dock inte i samma kvarter som Klövsjö 5:51, finns hus uppförda där kommunen beviljat bygglov och tolkat bebyggelsens höjd som just byggnadshöjd, vilket innebär att bebyggelsen uppförts med betydligt högre nockhöjd än 4 meter.

Boverket redogör i rapport 2016:30, "Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal. "Begreppet byggnadshöjd har även uttryckts på olika sätt i planer genom tiderna. Sättet att mäta har dock i princip varit detsamma. I fall där en äldre plan anger t.ex. "högsta hushöjd" eller "byggnad får uppföras till en höjd av..." eller liknande, ska detta därför anses betyda byggnadshöjd".

Byggytan, 2,5 gånger det tillåtna. 8st stugor av min storlek. Plus en stor parkering med flera stora handikappfordon. Totala byggnader och bilar både i omfång och höjd kommer verkligen att sticka ut och absolut inte smälta in. Byggnation ska anpassas till omgivande hus.

Kommentar: I samrådhandlingarna och granskningshandlingarna konstateras att gällande plans byggrätt inte är tillräcklig för ändamålet. Detta har även tidigare bemötts under samrådet. Den planerade byggnaden, se skiss nedan, består av två huskroppar med vardera byggnadsyta av cirka 110 m², såldes totalt 220 m². Mellan huskropparna, finns ett utrymme på cirka 5 m, där det planeras att skapas en form av utetorg som förses med tak. Utrymmet avser även inrymma en inglasad solveranda på den södra sidan av bebyggelsen. Mellan det s.k. utetorget som ligger i anslutning till carporten och den inglasade solverandan, planeras en aktivitets-/träningshall. Den totala byggnadsarean blir cirka 330 m² för bostadshus, vari

de "intakade" ytorna ingår. Ytan mellan huskropparna, dryg 110 m², syftar till att underlätta vistelsen för den målgrupp som stiftelsen riktar sig till.



Skiss 1. Visar planerad bebyggelse för Klövsjö 5:51.

Vid beaktande av endast bostadsytan så blir denna yta cirka 220 m² vilket utgör cirka 15 % av tomtstorleken (1 470 m²). Övriga ytor avser komplementbyggnad eller utgör inglasad solveranda, utetorg och aktivitets-/träningshall. Ett nytt och funktionellt handikappanpassat boende kräver större ytor än ett sedvanligt fritidsboende. Sammantaget görs bedömningen att det förmodligen inte blir fler individer som maximalt vistas på anläggningen jämfört med en traditionell fjällstuga. Det är alltså fråga om att varje nyttjare behöver större yta och lite mer komfort inom anläggningen för sin vistelse.

I området finns både nyare och äldre bebyggelse. Den äldre bebyggelsen är ofta uppförd med en betydligt mindre byggansarea än vad gällande plan medger. Som exempel kan en obebyggd tomt på 1 500 m² till 150 m² (10 %). Därutöver kan med regler för friggebod och attefall ytterligare 55 m² uppföras vilket totalt ger en byggnadsyta av 205 m². Kommunen anser att planförslaget byggnadsyta ska tolkas i detta kontext.

Hur angöringen till bebyggelsen ska utformas bestäms i senare skede och är inget som planförslaget reglerar i detalj. Lämplig utformning avgörs vid beviljande av bygglov. När fler människor får möjlighet att vistas i området blir det även mer trafik och bilar i rörelse. Att detta skulle innebära att det blir mycket trafik med flera stora handikappfordon i anslutning till anläggningen bedöms inte troligt, men skulle kunna förekomma vid enskilda tillfällen.

Många anläggningar i fjällvärlden har redan idag svårt att få boende året om. Hur kan då en nischad anläggning för funktionshindrade, främst från Jämtland/Härjedalen lyckas, då det

redan finns dylika boenden som inte används. Eftersom stiftelsen själv inte satsar så mycket pengar kan man undra om detta är det bästa sättet att använda skattepengar på för att hjälpa funktionshindrade. Kanske bidrag för att kunna göra resor till boenden som redan finns är en bättre lösning. Risken är stor att det visar sig om några år att det inte var så intressant med ett kategoriboende av detta slag. Miljön eller området passade inte. De funktionshindrade uteblir. Helt plötsligt är användningen någon helt annan än det behjärtansvärda syfte man sökte dispens för. En verksamhet i så fall som antagligen inte kunnat få igenom en detaljplaneändring.

Kommentar: Kommunen har tagit ställning vad gäller markanvändning och planläggning av området. Frågeställningarna ovan är inget som kommunen hanterar utan det är upp till stiftelsen att ta den eventuella risk som målas upp. Stiftelsen har ansökt om planändring för utökad byggrätt. Verksamheten i sig bedöms rymmas inom gällande plan.

Yttrandet från KB medför ingen revidering av planen.

5. MM

Fastighetsägare i Sångbäckens fjällby med fastighet som gränsar till planförslaget. Motsätter sig starkt att föreslagen detaljplan för Klövsjö 5:51 antas av kommunen.

Konstaterar att kommunen valt att inte beakta någon av de inkomna synpunkterna trots att samtliga sakägare motsätter sig planförslaget. Även Tomtägarföreningens styrelse (vars insända synpunkter inte har redovisats i samrådsammansättningen) motsätter sig Kommunen, vars uppgift är att tillvarata allas intressen, ställer sig alltså helt bakom planförslaget som innebär ett mycket grovt överskridande av nuvarande byggrätter. Mer än 2,5 gånger så stor byggnadsyta, nästan dubbelt så stor höjd, 40 kvm stort komplementhus istället för tillåtna 25 kvm samt ändrad beteckning för användning från F till B. För att användningen ska bli densamma krävs en tilläggskod HILUCS 5.3.

Kommentar: Kommunen har under samrådet tagit in yttrande från berörda och bemött dem i samrådsredogörelsen. Där framgår kommunens ställningstagande och varför man inte ändrar planförslaget enligt insända yttranden. Yttrandet från Tomtägarföreningen kom inte in under samrådstiden. Det saknades även vid färdigställande av samrådsredogörelsen. Föreningens yttrande ingår i detta utlåtande och bemöts nedan.

Kommunen tar fram detaljplaner genom Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (BFS 2014:5). HILUCS-kodning används inte vid upprättande av kommunens detaljplaner och det saknas lagstöd för att reglera upplåtelseformen för bostäder med detaljplan.

De svar kommunen lämnat på inkomna synpunkter anser jag i huvudsak vara otillfredsställande - ibland svarar man på något annat än det som framförts, vissa synpunkter struntar man i och något svar upplever jag vara felaktigt. Utvecklar detta nedan.

Höjden på den föreslagna bygganden

Kommunen påstår att i gällande plan från 1964 används begreppet "Byggnadshöjd". Byggnadshöjd är (och var även 1964) en term som i byggsammanhang har en specifik betydelse. Ordet byggnadshöjd är inte alls inskrivet i gällande plan. Alltså saknas grund för att hävda att det är begreppet är "byggnadshöjd" som avses. I gällande plan anges "huvudbyggnad i en våning med en största höjd av 4 meter. Hänvisning till PBL kap 1 § 4 vad gäller byggnad och vidare resonemang att byggnads största höjd lär då vanligen vara taknock, som alltså får vara högst 4 meter. Resonemanget om att planens 4 meter och förslaget 7,2 meter skulle vara samma sak faller därmed. För övrigt är 4 meters nockhöjd den tillämpning som använts i över 50 år. Jag anser att kommunen felaktigt avvisat synpunkterna på byggnadens höjd.

Kommentar: Kommunen håller fast vid sin redogörelse från samrådet avseende olika sätt att definiera höjd på bebyggelsen i planer. Gällande plan anger största höjd av 4 meter, vilket kommunen tolkar som byggandshöjd. Boverket redogör i rapport 2016:30, "Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal "Begreppet byggnadshöjd har även uttryckts på olika sätt i planer genom tiderna. Sättet att mäta har dock i princip varit detsamma. I fall där en äldre plan anger t.ex. "högsta hushöjd" eller "byggnad får uppföras till en höjd av..." eller liknande, ska detta därför anses betyda byggnadshöjd"

Byggnadsytan storlek

Jag ifrågasatte under samrådet varför man inte kunde uppföra ett handikappanpassat boende inom ramen för tillåten byggrätt 147 kvm. Detta besvarades med "För att få till en funktionell byggnad med angöring, parkering etc. så krävs en större samlad byggandsyta än vad två enskilda tomter kan tillskapa". Jag förväntade mig någon form av motivering till varför det behövs ett stå stort hus och varför inte ett hus på 147 kvm kan vara funktionellt. En beskrivning av vilken verksamhet man tänkt sig kanske underlätta förståelsen för Stiftelsens önskemål. Har man undersökt behoven och önskemålen hos målgruppen? Det skulle vara riktigt illa om detta byggs trots de invändningar som finns och att anläggningen sedan visar sig inte vara särskilt attraktiv.

Kommentar: Synpunkter avseende byggnadsytans storlek bemöts under yttrandet från KS.

Påverkan på intilliggande fastigheters utsikt

Jag skrev "Gällande detaljplan från 1964 har medfört att bebyggelsen i denna del av Sångbäcken präglas av små låga hus, och med den sluttande marken smälter husen väl in i terrängen och de flesta hus har en fin utsikt över den omgivande fjällvärlden. Bebyggelsen i planförslaget medför att utsikten för omkringliggande bebyggelse påverkas i allt för hög grad". Kommunens bemötande av denna synpunkt innebär att man svarar på något annat än den synpunkt som jag framförde. Jag har inte invänt mot att tomten bebyggs. Det är storleken och framför allt höjden som jag upplever som orimlig. Om tomten skulle byggas med ett mindre hus enligt gällande byggrätt skulle sannolikt inte utsikten påverkas mer än acceptabelt. Kommunen upprepar här åter sin åsikt att höjden ligger inom gällande byggrätt. Viket jag alltså bestrider. Vidare ifrågasätter jag kommunens bedömning att påverkan på utsikten är av sådan omfattning att planförslaget inte kan genomföras. På vad grundas denna bedömning? Har man varit på platsen och gjort en simulering av hur det kommer att

se ut eller är det en subjektiv åsikt? Ett fotomontage från lite olika vinklar skulle kunna illustrera hur den föreslagna byggnaden kommer att smälta in i omgivningen (eller inte smälta in) och därmed möjliggöra en med objektiv bedömning.

Kommentar: Vad gäller bebyggelsen höjd i planförslaget så är detta tidigare bemött ovan. Kommunen har gjort en analys av påverkan på utsikten utifrån platsbesök och grundkartans höjder. I denna bedömning ligger hur stor det av synfältet som upptas av bebyggelsen och hur den nuvarande utsikten ter sig. Vidare grundar sig bedömningen på gällande plan och dess höjd kontra planförslaget samt att kommunen anser att man får tåla en viss förändring av sin utsikt förutsatt att detta inte innebär någon väsentlig olägenhet.

Är Sångbäcken ett lämpligt område för denna typ av anläggning?

Flera sakägare har yttrat sig att området inte är lämpligt och har en karaktär som inte är förenligt med planförslaget och dess utformning. Vidare hänvisas till andra områden som beskrivs om mer lämpliga för ändamålet. Kommunen har bemött dessa åsikter på ett sådant som jag anser ger uppfattningen att man inte vill ha funktionsnedsatta i sin närhet. Argumenten som framförts mot planförslaget är högst relevanta och är avsedda att värna om delaktighet, säkerhet och trivsel för dessa människor. Jag missunnar ingen att få möjlighet att komma ut i naturen och uppleva fjällvärlden men den möjligheten finns på flera andra ställen än Sångbäcken. Det som styr lokaliseringen är det faktum att stiftelsen råkar äga en tomt i området, inte vad målgruppen skulle vara mest betjänt av. Helt fel ände att börja i.

Kommentar: Stiftelsen äger två fastigheter i Sångbäckens fjällby. En fastighet är bebyggd och den andra omfattas av planförslaget. Stiftelsens styrelse har vid ett flertal tillfällen de gångna åren diskuterat och planerat för ett handikappanpassat boende på någon av dessa fastigheter. Det har nu utmynnat i att stiftelsen avser att avyttra den bebyggda fastigheten och intentionerna är att uppföra en helt ny anläggning på den kvarvarande nu obebyggda fastigheten Klövsjö 5:51.

MM resonerar vidare om projektet, risker, andra lokaliseringar, andra sätt att uppfylla stiftelsens syfte, finansiering etc.

Kommentar: Styrelsen för stiftelsen har uppfattningen att projektet, enligt planförslaget, är väl genomtänkt och väl kan anpassas till det aktuella området. Det överensstämmer till fullo med stiftarnas tankar och önskemål, och kan efter färdigställande komma att bli till många funktionshindrades glädje under kommande år.

Yttrandet från MM medför ingen revidering av planen.

6. Tomtägarföreningen Sångbäckens Fjällby

Fjällbyn planlades och börjades byggas på 1960-talet. Förutsättningarna för exploateringen var och är att bebyggelsen ska harmoniera med den unika fjällvärlden. Av denna anledning undanhölls stora grönområden för byggnation och byggnaderna begränsades till maximalt 10 % av tomtytan och med en nockhöjd på maximalt 4 meter. Det har under åren framförts önskemål och bland annat förtätning genom att ta vissa delar av grönområdena i anspråk.

Detta har kategoriskt avvisats och ledstjärnan är att förvalta och bevara området så långt som möjligt i dess ursprungliga skick.

Styrelsen för Tomtägarföreningen motsätter sig starkt att föreslagen detaljplan för Klövsjö 5:51 fastställs och yrkar på att nuvarande förutsättningar med maximalt 10 % byggnadsyta av tomtytan och en maximal nockhöjd på 4 meter fortsättningsvis skall tillämpas inom Sångbäckens Fjällby.

Den föreslagna detaljplanen för Klövsjö 5:51 avviker extremt mycket från nuvarande plan genom att tillåta en byggnadsyta mer än 25 % av tomtytan och med en nästan dubblad nockhöjd. En byggnation av denna omfattning kommer inte att harmoniera med befintlig bebyggelsekultur och fjällmiljön i övrigt. Dessutom kan detta öppna för ytterligare liknande byggnader på återstående obebyggda tomter samt tillbyggnader av befintliga hus. Detta skulle då ytterligare allvarligt påverka den unika fjällmiljön och områdets unika bebyggelsekultur.

Kommentar: Synpunkterna som Tomtägarföreningen framför har tidigare bemötts under samrådet. Vad gäller bebyggelsens storlek och höjd så kommenteras detta återigen i detta utlåtande under bemötande av KB och MM.

Kommunen tar ställning till nybyggnation och tillbyggnad genom bygglovsprövning enligt gällande plan. Därutöver kan exploatörer alltid söka planbesked för ändring av gällande plan. Kommunen tar då ställning till varje enskild ansökan. Genomförs planförslaget så innebär inte detta några lättnader för kommande exploatörer, utan detta prövas i sedvanlig ordning.

Yttrandet från Tomtägarföreningen medför ingen revidering av planen.

Revideringar

Inga revideringar av planförslaget genomförs.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och byggnadsnämnden rekommenderas besluta

- att anta denna skrivelse som kommunens utlåtande
- planen godkänns och överlämnas till miljö- och byggnadsnämnden för antagande

2017-09-28

Sten-Olof Schärdin, Richard Söderlund
Planförfattare, Arctan

Eli Larsdotter Brynhildsvoll, stadsarkitekt, Lina Byström, planingenjör