
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
Stadsbyggnadskontoret

Hannes Jonsson
Planarkitekt

Malena Eriksson Högvall
Planarkitekt
info@sb-bergslagen.se

GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE TILLHÖRANDE UPPHÄVANDE AV DEL AV OMRÅDESBESTÄMMELSE OA_5 I HÄLLEFORS KOMMUN

Postadress

Samhällsbyggnad Bergslagen
711 80 Lindesberg

Besöksadress

Prästgatan 6
Lindesberg

Telefon

0581-810 00 vxl

E-post

info@sb-bergslagen.se

Organisationsnr

212000-2015

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att upphäva del av områdesbestämmelsen OA_5 och möjliggöra för omvandling av fritidsbebyggelse till permanentbostäder

SAMMANFATTNING AV YTTRANDEN

Samrådsredogörelsen är en redovisning av synpunkter, så kallade yttranden, som inkommit vid samråd av planförslaget. Samrådsredogörelsen redogör även för vilka förändringar som gjorts i planhandlingen efter samråd.

Även synpunkter som inte lett till någon förändring är redovisade och kommenterade för att förklara de ställningstaganden som gjorts.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Ett förslag för upphävande av områdesbestämmelse har varit utsänt på samråd 16 november 2020 – 18 december 2020. Under samrådstiden inkom 9 yttranden. Efter samrådstiden inkom 1 yttrande från Naturskyddsföreningen i Hällefors med kompletteringar till sitt första yttrande, de begärde även förlängning av svarstiden. Totalt inkomna yttranden under samråd var 9 varav 8 med synpunkter.

I detta dokument följer inkomna yttranden. Om ett yttrande varit långt kan det ha sammanfattats vilket i så fall framgår i texten. Till vänster är det inkomna yttrandet och till höger en kommentar från Stadsbyggnadskontoret. Samtliga yttranden finns att läsa i sin helhet på Stadsbyggnadskontoret.

FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Området för upphävande har ändrats till att omfatta endast en mindre del av områdesbestämmelsen, den med beteckningen B avseende fritidsbostadsändamål. I planbeskrivningen har texten anpassats till den nya planområdesgränsen, vilket innebär att bland annat syftet och konsekvenserna av förslaget till upphävande har bearbetats om.

Inkomna synpunkter under samråd har också resulterat i en del ändringar och justeringar i planhandlingarna, både i plankarta och planbeskrivning.

I text och i rubriker har detaljplan ersatts med områdesbestämmelse. I planförslaget och i konsekvensbeskrivningen har skrivelser som syftar till att ny exploatering kommer att öka och att byggnation kan komma att ske på platser som tidigare inte var tillåtna tagits bort. Under rubriken riksintressen har påverkan på riksintresse för friluftsliv utvecklats. En VA-utredning har genomförts och arbetats in i planhandlingarna, exempelvis har miljökvalitetsnormer för vatten utretts och lagts till i planbeskrivningen.

På plankartan har bestämmelse för upphävande lagts till.

Malena Eriksson Högvall Hannes Jonsson

Planarkitekt

Planarkitekt

Isabella Lohse

Enhetschef

INKOMNA YTTRANDEN UNDER SAMRÅD

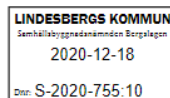
MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN ÖREBRO LÄN



Yttrande 1(4)
Datum 2020-12-18 Diarienummer 402-7695-2020

Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen
info@sb-bergslagen.se



Ändring av detaljplan för upphävande av områdesbestämmelse OA_5 (Sör-Ålgens camping), Hällefors kommun

Upphävande av områdesbestämmelser har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), utökat planförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Allmänna synpunkter

Länsstyrelsen anser generellt att kommunen bör avvakta ett upphävande av områdesbestämmelserna till dess att ett strategiskt dokument beslutats som redovisar kommunens ställningstaganden avseende vatten- och avloppslösningar för kommunen, en VA-plan. Kommunen saknar ett sådant dokument. Därefter kan kommunen ta ställning till vilka delar som det är lämpligt att ersätta områdesbestämmelserna med detaljplan, i vilka delar det är lämpligt att områdesbestämmelserna ligger kvar samt var områdesbestämmelserna kan upphävas. Vidare bör andra strategiska dokument, såsom den landsbygdpolicy som kommunen avser upprätta samt strategi för infrastrukturförsörjning tas fram. Även andra planeringsförutsättningar kan behöva utredas och konsekvensbedömas inför ett upphävande. Länsstyrelsen ser gärna en fortsatt dialog innan granskningskedet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett upphävande av områdesbestämmelserna inte kommer att prövas. Länsstyrelsen noterar att campingen är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan

Upphävandet av områdesbestämmelser strider inte mot översiktsplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar inte denna uppfattning, utan gör bedömningen att en

KOMMUNENS KOMMENTARER

Planområdet har minskats sedan samrådet.

Kommunen anser att en övergripande VA-plan för kommunen inte är nödvändig i upphävandet av del av områdesbestämmelsen OA_5. Nyexploatering av bostäder bedöms som osannolik då området endast utgörs av en bostadstomt.

Den VA-rapport som tagits fram av Sweco (2022) bedömer att ett upphävande av områdesbestämmelsen kan genomföras utan att riskera att medföra en otillåten statusförsämring på vattenmiljöer.

Övriga strategiska dokument bedöms ej som nödvändiga för detta upphävande.

I VA-rapporten gjord av Sweco (2022) utreds hur ett upphävande av områdesbestämmelsen kan komma att påverka miljön samt människors hälsa och säkerhet. Slutsatsen i denna rapport är att ett upphävande av områdesbestämmelsen OA_5 inte kommer leda till en negativ inverkan på miljön eller på människors hälsa och säkerhet.

miljöbedömning kan behöva göras och en miljökonsekvensutredning upprättas. Av planhandlingarna har inte framkommit hur ett upphävande av områdesbestämmelserna påverkar människors hälsa och säkerhet med hänsyn till behovet av att säkerställa vatten- och avloppslösningar samt riksintressen.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen anser att ett upphävande av områdesbestämmelserna behöver belysa konsekvenserna för människors hälsa och säkerhet med avseende på ett ökat bebyggelsetryck och anordnande av enskilda vatten- och avloppslösningar.

Vatten och avlopp

Dricksvatten är vårt viktigaste livsmedel. Länsstyrelsen anser att behovet av att säkerställa en bra dricksvattenförsörjning behöver utredas innan områdesbestämmelserna upphävs.

Till följd av upphävande av områdesbestämmelserna kan det uppkomma en större efterfrågan om tillstånd till att installera eller bygga om enskilda avlopp. Kommunen har ett planeringsansvar även utanför VA-verksamhetsområde och Länsstyrelsen efterfrågar en heltäckande kommunal VA-planering som innebär en möjlighet att lyfta denna fråga från att vara en myndighets- och tillsynsfråga till att bli en viktig del i kommunens planering av mark och vatten. En VA-planering som inte på ett bra sätt belyser enskild VA-försörjning blir i de allra flesta kommuner ett ofullständigt verktyg. En tydlig kommunicerad VA-plan bidrar även till förbättrade demokrati och ger medborgarna möjlighet att förhålla sig till VA-frågor.

En fungerande VA-planering ger också kommunen större handlingsutrymme. Det är viktigt att kommunen skaffar sig planeringsberedskap och identifierar potentiella "6 §-områden" i Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Utan en bra planering riskerar kommunen att ställas inför förelägganden enligt 51 § Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster om att inrätta allmänna vattentjänster i områden där man inte avsett bygga ut allmänt VA eller där man planerat att göra det vid ett senare tillfälle. Finns ingen planering och politiskt antagen prioritering vad gäller VA-utbyggnad finns risk att myndigheten tar beslut utan hänsyn till övriga förutsättningar.

Länsstyrelsen anser sammantaget att en heltäckande kommunal VA-planering behöver tas fram innan områdesbestämmelserna upphävs. Kommunen saknar ett sådant planeringsunderlag.

Riksintressen

Större delen av planområdet omfattas av riksintresseområde för friluftsliv, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (MB), Svartälven-Nittälven. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att i den norra delen av planområdet inryms del av riksintresse för kommunikationer, väg 63, enligt 3 kap. 8 § MB. Länsstyrelsen anser att det av

KOMMUNENS KOMMENTARER

Se kommentar ovan.

Nyexploateringen av bostadsbebyggelse bedöms inte som sannolik då området endast utgör en bostadstomt. Utifrån detta bedöms konsekvenserna för hälsa och säkerhet utifrån ökat bebyggelsetryck och anordnande av enskilda vatten- och avloppslösningar inte vara aktuell.

VA-utredningar har genomförts för de områdesbestämmelser som kommunen nu har för avsikt att upphäva. VA-utredningarna visar på och belyser de problem som kan uppstå i samband med upphävande vilket leder till att kommunen kan vidta de åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa en bra dricksvattenförsörjning.

Riksintresse för kommunikationer berörs inte längre av planområdet. Riksintresse för friluftsliv har omarbetats.

planbeskrivningen behöver framgå hur riksintressena kommer att tillgodoses när områdesbestämmelserna upphävs.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen anser att det i planbeskrivningen behöver tydliggöras om kommunen bedömer att gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs vid ett upphävande av områdesbestämmelserna.

Fornlämningar

Det finns förutsättningar för att området i anslutning till campingen inrymmer tidigare okända fornlämningar, såsom boplatser från stenålder och blästbrukslämningar. En tidig kontakt ska därför tas med Länsstyrelsen i samband med eventuella planer på exploatering i form av t.ex. bostäder, anläggningar för vatten och avlopp och vägbyggnationer. Om ett område med hög sannolikhet för fornlämningar tas i anspråk för eventuell exploatering kan det bli aktuellt med arkeologisk utredning.

Detaljplanekravet

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt,

2. en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt.

Länsstyrelsen anser därför att kommunen behöver överväga att ersätta delar av gällande områdesbestämmelser med detaljplan som alternativ till att upphäva dem. Vid Sör-Älgens camping har kommunen pekat ut ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) i bilaga 2 till översiktsplanen. Inom detta område kan campingverksamheten förväntas utvecklas, därför rekommenderar Länsstyrelsen att detaljplan upprättas innan områdesbestämmelserna upphävs. Området för campingverksamheten ligger inom Hökhöjdens naturreservat. Vid framtagande av detaljplan eller prövning av bygglov behöver hänsyn tas till reservatsföreskrifterna. Genom en detaljplan säkerställs att frågor utreds och löses i ett sammanhang, t.ex. gemensamma anordningar såsom gator, vatten och avlopp. Vidare kan utformningen av bebyggelse regleras med hänsyn till landskapsbilden utmed strandområdet. I en detaljplan utreds även ansvarsfrågorna i ett genomförandeskede.

KOMMUNENS KOMMENTARER

MKN för vatten bedöms utifrån Sweco:s utredning (2022) inte påverkas negativt. Planbeskrivningen har kompletterats med detta.

Då planområdet har minskats finns inte nu några förutsättningar för att området inrymmer fornlämningar. Skulle fornlämning påträffas hanteras det enligt gällande lagar.

Kommunen bedömer att en detaljplan inte behöver ersätta upphävandet av del av områdesbestämmelsen OA_5 då området endast berörs av en bostadsfastighet.

Yttrande

4(4)

2020-12-18

402-7695-2020

Redaktionella synpunkter

I planhandlingarna anges att syftet är att upphäva områdesbestämmelserna. Det framgår inte i syftet varför kommunen avser att upphäva områdesbestämmelserna, vilket behöver förtydligas.

Rubriken på planen bör omformuleras till "Upphävande av områdesbestämmelser för Sörälgens camping m.m." Det blir missvisande att det står ändring av detaljplan för upphävande av områdesbestämmelser eftersom ärendet inte handlar om en ändring av detaljplan.

På plankartan saknar en bestämmelse som visar att områdesbestämmelserna upphävs, vilket behöver kompletteras.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av tf. enhetschef Jonas Jansson med samhällsplanerare Helena Siegert som föredragande.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

KOMMUNENS KOMMENTARER

Syftet har omformulerats och nu framgår det varför kommunen vill upphäva del av områdesbestämmelsen.

Kommunen håller med om missvisningen i rubriken och har reviderat den.

Plankartan har uppdaterats med en bestämmelse om att del av områdesbestämmelsen upphävs.

2020-12-10

Dnr:

Hällefors kommun
info@sb-berglagen.se

LINDEBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-10
Dnr: S-2020-755:5

YTTRANDE I ÄRENDE LM2020/026951

DATUM: 2020-12-10 **ERT ÄRENDE:** S-2020-755
KOMMUN: HÄLLEFORS **LÄN:** ÖREBRO LÄN
SKEDE: SAMRÅD

Ändring av detaljplan för upphävande av områdesbestämmelse OA_5, Sör-Älgens camping

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANHANDLINGARNA

Rubriken på planarbetet bör omformuleras till ändring av områdesbestämmelse OA_5, Sör-Älgens camping i Hällefors kommun. Det är blir missvisande att det står ändring av detaljplan för upphävande av områdesbestämmelse eftersom det inte är en detaljplan som ändras. Genomgående bör texten i planbeskrivningen justeras så det står områdesbestämmelse istället för detaljplan.

PLANKARTAN

Plankartan till OA_5, Sör-Älgens camping saknar en bestämmelse på plankartan som visar att områdesbestämmelsen upphävs. En sådan bestämmelse finns exempelvis på plankartan till OA_1_1A Örlingen S-2020-751.

För Lantmäteriet

Kristina Lindqvist

Kopia till:

orebro@lansstyrelsen.se

OM PERSONUPPGIFTER

Information om hur Lantmäteriet behandlar personuppgifter går att hitta på <https://www.lantmateriet.se/personuppgifter> eller genom att kontakta Kundcenter på telefonnummer 0771-63 63 63.

KOMMUNENS KOMMENTARER

Rubriken samt resterande del av planbeskrivningen har gåtts igenom och reviderats.

Plankartan har uppdaterats med en bestämmelse om att del av områdesbestämmelsen upphävs.

TRAFIKVERKET

FB-SBB-Förvaltning-Info

Från: elis.hoglund@trafikverket.se
Skickat: den 10 december 2020 16:21
Till: FB-SBB-Förvaltning-Info
Kopia: orebro@lansstyrelsen.se
Ämne: S-2020-328

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-10
Dnr: S-2020-755:6

Samhällsbyggnad Bergslagens dnr: S-2020-328
Trafikverkets dnr: TRV 2020/124148

Samråd gällande tio upphävanden av områdesbestämmelser i Hällefors kommun

Syftet är att upphäva samtliga områdesbestämmelser som omfattar fritidsbebyggelse intill sjöar i Hällefors kommun. Upphävande av områdesbestämmelserna innebär en större frihet att utforma byggnader i aktuella områden samt möjligheten att pröva lokalisering av ny bebyggelse i områden där det tidigare inte varit möjligt.

Trafikverket lämnar ett generellt yttrande för samtliga upphävande av områdesbestämmelser.

I Hällefors kommun är järnvägsstråket Bergslagsbanan, riksväg 63, länsvägarna 205, 244 samt flertalet mindre länsvägar belägna. Trafikverket informerar att utmed järnvägen är det byggnadsfria avståndet 30 meter. Utmed det statliga vägnätet är det generella byggnadsfria avståndet 12 meter. Ett utökat byggnadsfritt avstånd på 30 meter gäller utmed riksväg 63 samt länsvägarna 205 och 244 vilket är beslutat av Länsstyrelsen. Det byggnadsfria avståndet ska räknas från vägområdet tillhörande vägen, vägområdet slutar generellt vid bakslänt dike. Trafikverket arbetar för att hålla nere antalet anslutningar till det statligt allmänna vägnätet. Vid framtida bygglovsansökningar och planläggningar där anslutningar planeras ske till det statliga vägnätet anser Trafikverket att om befintliga anslutningar finns så bör dessa nyttjas i första hand.

Bergslagsbanan, riksvägen samt länsväg 244 är leder för farligt gods. Det innebär att risker förknippade med farligt gods ska beaktas vid ny planläggning inom 150 meter från dessa leder.

Vid bygglovsansökningar och planläggning där statlig infrastruktur kan komma att påverkas önskar Trafikverket bli remitterade.

Med vänlig hälsning

Elis Höglind
Samhällsplanerare

elis.hoglund@trafikverket.se
Direkt: 010-123 05 46

Trafikverket
Box 1140
631 80 Eskilstuna
Besöksadress: Tullgatan 8
Telefon: 0771-921 921
www.trafikverket.se

KOMMUNENS KOMMENTARER

Ingen ny bygglovsansökan eller planläggning för ny bebyggelse eller nya anslutningar till det statliga vägnätet sker i samband med upphävandet av områdesbestämmelsen. Kontakt med Trafikverket kommer även i fortsättningen ske i samband med bygglov.

KOMMUNALA REGIONALA ORGAN

MILJÖKONTORET

Sidan 1(2)



Yttrande

2021-01-29

Dnr S-2020-755:11

Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
Miljökontoret
info@sb-bergslagen.se

Stadsbyggnadskontoret

Miljökontorets samrådsyttrande

Miljökontoret har getts möjlighet att lämna yttrande över Upphävande av områdesbestämmelse OA_5 på fastigheten Hällefors.

Miljökontoret lämnar följande yttrande:

Bakgrund

De rådande områdesbestämmelserna syftar bland annat till att begränsa ett permanentboende i området då detta skulle innebära högre kostnader för kommunen gällande VA-förutsättningar, vägnät, servicebehov etc.

Hällefors kommuns intention är idag istället att möjliggöra byggnation runt sina sjöar vilket är bakgrunden till att man nu vill upphäva områdesbestämmelserna för tio områden i kommunen.

Vatten och avlopp

Vatten är en av våra viktigaste naturresurser. Att arbeta med dricksvattenfrågor i samhällsplaneringen kan kopplas till de nationella och regionala miljömålen, till EU:s vattendirektiv och miljöbalkens lagar och förordningar. Att hushålla med vatten och upprätthålla en hög vattenkvalitet är en del i att arbeta för en hållbar utveckling.

Vid upphävande av områdesbestämmelserna för de tio aktuella områdena kan det uppkomma ett utökat behov av att installera eller bygga om enskilda avlopp. Ett ökat bebyggelsetryck skulle kunna medföra en större föroreningsbelastning på sjöarna. I vissa områden kan det uppstå behov av inrättande av kommunalt verksamhetsområde för VA-försörjning. Om kommunen avser att underlätta för strandnära permanentboende behöver det i gällande planer tydligt framgå hur avloppsfrågan planeras lösas om områdena byggs ut maximalt. En risk- och konsekvensanalys behöver tas fram för ett scenario med maximal utbyggnad. Miljökontoret anser inte att detta är en fråga som ska lösas via myndighetsutövning i tillstånd/tillsyn av enskilda avlopp.

Miljökontoret anser sammanfattningsvis att det, innan områdesbestämmelserna upphävs, behöver utredas hur långsiktigt hållbara vatten- och avloppslösningar skapas vid nybebyggelse och ombyggnationer av fritidsboende till permanentboende i de aktuella

KOMMUNENS KOMMENTARER

Planområdet har minskats sedan samrådet.

Nyexploateringen av bostadsbebyggelse bedöms som ytterst begränsad då planområdet nu innefattar endast en bostadsfastighet.

Planområdet består utav endast en bostadsfastighet vilket innebär att planområdet inte kommer byggas ut mer. Det leder till att en risk- och konsekvensanalys för maximal utbyggnation och risker för människors hälsa kopplad till utbyggnationen av enskilda avlopp inte anses vara nödvändig.

områdena. Först då detta underlag finns att utgå ifrån kan en bedömning göras av om det är lämpligt att upphäva de aktuella områdesbestämmelserna eller delar av dessa.

VA-planering

För att få en helhetsbild av vilka olika behov av vatten- och avloppslösningar som finns i befintliga och planerade områden i kommunen och för att bättre kunna planera hur behoven ska tillgodoses på ett resurseffektivt sett anser miljökontoret att en VA-plan för Hällefors kommun skulle behöva upprättas.

Översiktsplan

I Hällefors översiktsplan sätts miljömål och visioner som rör vatten, utifrån gällande nationella miljö kvalitetsmål. Det anges att det är viktigt att se till att långsiktigt hållbara vatten- och avloppslösningar skapas från nybebyggelse så att sjöar och vattendrags fysikaliska och kemiska förhållanden fortsätter att vara goda.

Vidare anges att ny bebyggelse ska främst tillkomma i områden som är inom, eller kommer att anslutas till, kommunens verksamhetsområden för vattenförsörjning och spillvatten.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökontoret anser att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas med anledning av att man i planhandlingarna inte har visat vilka konsekvenser ett upphävande av områdesbestämmelserna skulle få för människors hälsa och miljön i fråga om de vatten- och avloppslösningar som det kan finnas behov av vid ny- eller ombyggnation i de aktuella områdena.

I miljökonsekvensbeskrivningen behöver tydliggöras risken för att befintliga dricksvattentäkter eller områden lämpliga för framtida vattenförsörjning förorenas av närliggande avloppsanläggningar i samband med omvandling från fritidsbebyggelse till permanentbebyggelse.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Miljökontoret anser att det behöver visas tydligare hur gällande miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. MB kommer att följas om områdesbestämmelserna upphävs.

Av planhandlingarna har inte framkommit hur ett upphävande av områdesbestämmelserna skulle kunna påverka yt- och grundvattnets kvalitet och människors hälsa och miljön.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljökontoret

Denna handling är bekräftad digitalt och saknar därför namnunderskrift

KOMMUNENS KOMMENTARER

De VA-utredningar som gjorts kan ligga till grund för en bedömning av utbyggnad av VA-nätet i kommunen.

Olika sjöar och vattendrags fysikaliska och kemiska förhållanden bedöms inte påverkas negativt utifrån att del av områdesbestämmelsen OA_5 upphävs. Ny bebyggelse ska enligt översiktsplanen främst ske i kommunens verksamhetsområden, men undantag kan ske. Även Länsstyrelsen slår fast att förslaget till upphävande av områdesbestämmelsen OA_5 inte strider mot översiktsplanen.

Behovsbedömningen står fast och kommunen anser att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig då upphävandet inte riskerar att leda till en betydande miljöpåverkan. Däremot har påverkan på miljö kvalitetsnormer undersökts och beskrivits i planbeskrivningen.

SWECO:s utredning visar att ett upphävande av den aktuella områdesbestämmelsen med god marginal inte påverkar MKN för Sör-Älgen negativt.



**Samrådsyttrande, upphävande av områdesbestämmelse
Sör-Älgens camping OA_5, S-2020-755 Hällefors kommun**

Förslag till beslut

Direktionen beslutar att anta förslag till samrådsyttrande, upphävande av områdesbestämmelse Sör-Älgens camping OA_5 Hällefors kommun.

Beskrivning av ärendet

Tio områdesbestämmelser föreslås upphävas.

Områden som berörs är delar av Örlingen, Gränsjön, Saxen, Norr-Älgen, Sör-Älgen, Sör-Älgens camping, Södra Torrvarpen, Lunds fjärden, Stor- och Lillsången samt Halvtron. Planområdena avgränsas av gällande områdesbestämmelse för respektive sjö.

Upphävandena strider inte mot översiktsplanen för Hällefors kommun.

Samråd om planen hålls 16 november 2020 – 18 december 2020.

Yttrande från Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen

Yttrande från naturvård

Det finns fördelar med att upphäva områdesbestämmelserna för dessa sjöar och all annan lagstiftning gäller fortfarande. Ändå finns det faror med att upphäva områdesbestämmelserna utan någon vägledning. Det finns viktiga naturområden och planerade naturreservat som berörs. Det kan komma att påverka landskapsbilden och tillgången på strandnära miljöer för friluftsliv och rekreation. Detta kan påverka möjligheter för friluftsliv och turism negativt och även påverka andra boende som får sin utsikt förändrad. När nya stora byggnader på ett nytt sätt dominerar i landskapet påverkar det landskapsbilden från andra delar av sjön. Det är viktigt att ett utökad byggande inte gör att turismen blir lidande eller höga naturvärden skadas.

KOMMUNENS KOMMENTARER

Planområdet har minskats sedan samrådet.

Planområdet innefattar endast en bostadsfastighet vilket innebär att ny exploatering inte är aktuell och övrig påverkan får anses som ytterst begränsad.

Naturreservat

Sör-älgens camping ligger i Hökhöjdens naturreservat och omfattas av reservatsföreskrifterna. Inom området med områdesbestämmelser i naturreservatet finns naturvärden i form av ängsmark, våtmark och skog. Norr om campingen finns en skvattram-tallskog. Hela viken har sandbotten och strandområdet hela vägen bort till badplatsen har ett stort värde för rekreation och friluftsliv.

Planering för natur, kultur och friluftsliv

Naturområden och landskapsbilden är viktigt både för boende och turismen. Det är viktigt att göra landskapsanalyser och gestalta livsmiljöer på ett bra sätt. Helt avgörande för framtiden är den efterföljande hanteringen av bygglov, förhandsbesked och strandskydd som kan bli aktuell Det krävs en planering som säkerställer tillgången på stränder för natur, rekreation och friluftsliv.. Noggranna lokaliseringssprövningar måste göras och för detta skulle en arkitekturpolicy vara till stor hjälp.

Med en arkitekturpolicy:

- Medvetandegörs medborgare, kommun och handläggare.
- Undviks att missa i handläggningen.
- Görs handläggningen enklare.
- Görs processen tydligare.

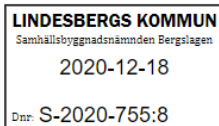
Övriga avdelningar har tagit del av handlingarna men har inget att erinra.

För ärendet aktuella handlingar

Samrådshandling

Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen

Planområdet har minskats och innefattar nu endast delar som ligger utanför naturreservatet. Hanteringen av bygglov på platsen kommer ske på samma sätt som i övriga delar av kommunen utan områdesbestämmelser och utanför planlagt område. Vidare hanteras dessa frågor inom ramen för bygglovet även när områdesbestämmelser finns på platsen.



Remissyttrande angående förslag om borttagande av tio områdesbestämmelser i Hällefors kommun

Region Örebro län ser positivt på Hällefors kommuns strävan att öka möjligheten till att utveckla attraktiva verksamhets- och boendemiljöer, för att på så sätt stärka kommunens attraktionskraft för såväl besökare, näringsidkare som framtida Hälleforsbor.

Bevarande av landskapets natur- och kulturkvaliteter framstår som en förutsättning för detta eftersom det både berikar länets befolkning och utgör en kommersiell potential. Friluftslivet som kan erbjudas i Hällefors kommun är därför både ett riksintresse och ett regionalt sådant. I kombination med den väl utbyggda bredbandsinfrastrukturen som också möjliggör ökat distansarbete bör detta i högre grad än idag kunna utgöra en attraktionskraft för nya invånare i framtiden. Tecken på en bostadsmarknad under förändring i denna riktning är synliga redan nu.

Enligt uppgift i samrådshandlingarna kan dock borttagandet av områdesplanerna i vissa fall innebära förändrade förutsättningar för bebyggelse och andra aktiviteter till den grad att det kan leda till förändringar i landskapsbilden, på ett sätt som kan påverka rekreation, friluftsliv och turism negativt. Bland annat genom att tätare och större byggnader tillåts. Region Örebro län uppfattar därför samrådshandlingens uppgift om att riksintresset för friluftslivet till ”ringa eller ingen omfattning” kan påverkas negativt som mindre väl grundad.

KOMMUNENS KOMMENTARER

Planområdet har minskats sedan samrådet.

Planområdet innefattar nu endast en bostadsfastighet och sannolikheten för ny exploatering anses därmed obefintlig. Vid varje bygglovsprövning kommer en helhetsbedömning ske för att säkerställa att ombyggnation är lämplig.

Planområdet innefattar nu endast en mindre del av riksintresset och gäller bara för en redan bebyggd bostadsfastighet. Påverkan på riksintresset har också omformulerats och beskrivits i planbeskrivningen.

Region Örebro län vill främja attraktiva miljöer för såväl länets befolkning som besökare och näringsidkare. Hällefors kommuns roll och potential som turistdestination bör i sammanhanget inte underskattas.

Redan idag finns ett flertal starka aktörer inom t.ex. gastronomi och mathantverk som bidrar till hela Örebro läns attraktivitet och det finns inom Region Örebro län kännedom om ett antal lovande nyetableringar. Allt pekar dessutom på att natur- och vildmarksturismen kommer att få en ännu större roll i framtiden. Det vore därför olyckligt om förändrade regelverk oavsiktligt skulle leda till sådana etableringar som innebär minskade möjligheter att locka besökare till de stabila verksamheter som redan finns. Region Örebro län hoppas att även besöksnäringens intressen tillvaratas i processen framåt och att nuvarande och potentiella sträckningar för turistisk infrastruktur beaktas noga, oavsett om det gäller vandringsleder, kanotleder/cykelleder, eller natur- och kulturlandskapet i sig. Ett varsamt förvaltad landskap bör ge fler företagare över tid.

För Region Örebro län

Nina Höijer
Ordförande
Samhällsbyggnadsnämnden

Mot bakgrund av att beslutet brådskar, är det fattat med stöd av punkten 1.5 i nämndens delegationsordning.

Skickas till:

info@sb-bergslagen.se, märkt Dnr S-2020-328:8,

KOMMUNENS KOMMENTARER

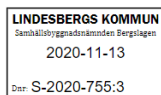
Då planområdet minskats sedan samrådet bedöms inte upphävandet av del av områdesbestämmelsen ha någon negativ påverkan på omgivningen.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA YTTRANDE

KARLSKOGA ENERGI OCH MILJÖ



Dnr S-2020-328:8



Yttrande

2020-11-13

Stadsbyggnadskontoret
Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen
info@sb-bergslagen.se

Tio upphävanden av områdesbestämmelser i Hällefors kommun Samrådsyttrande

Vi lämnar här starkt rekommenderade plushöjder för byggnationer i nedan angivna områden. Plushöjderna har vi kommit fram till genom konsekvensutredningar för vår verksamhet.

Beteckning	Sjö	Diarienummer	Grund hus, förråd, bastu mm, samt tillfartsvägar bör ej förläggas under denna plushöjd RH2000
OA_1_1A	Örlingen	S-2020-751	+197,63 RH2000
OA_3_3A_3B	Saxen	S-2020-753	Saxen kommer att miljöanpassas enligt EU-direktiv. Det är ännu inte beslutat hur. Det kan innebära en större avsänkning av sjöns nivå mot dagen dämningssgräns.
OA_4	Norr-Älgen	S-2020-754	+193,37 RH2000
OA_5	Sör-Älgen camping	S-2020-755	+183,81 RH2000
OA_6	Sör-Älgen	S-2020-756	+183,81 RH2000
OA_10	Södra Torrvarpen	S-2020-757	+178,95 RH2000
OA_12	Stor- och Lillsången	S-2020-759	+192,80 RH2000

Med vänlig hälsning

Karlskoga Energi & Miljö AB
Hållbarhet & utveckling

Ylva Helmiid Schwartz
Ylva Helmiid Schwartz

KOMMUNENS KOMMENTARER

Lägsta plushöjd för byggnation regleras inte i områdesbestämmelsen och kommer inte påverkas av upphävandet. Dock en viktig synpunkt för framtida bygglov.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN

FB-SBB-Förvaltning-Info

Från: Örjan Fredriksson <orjfre55@gmail.com>
Skickat: den 17 december 2020 12:04
Till: FB-SBB-Förvaltning-Info
Ämne: Synpunkter på ändring av områdesbestämmelser

LINDEBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-17
Dir. S-2020-757:10

Hej, har precis blivit medveten om att ni planerar ändra områdesbestämmelserna kring några av kommunens finaste sjöar. Hade varit viktigt att få ta del av det särskilt eftersom vi bedömer oss vara en aktör som berörs av dessa ändringar. Våra synpunkter blir i detta läge högst generella, men vi kommer att detaljgranska varje förslag eftersom det är ett omfattande material.

Det som för oss är viktigt är säkerställande och skydd av skyddsvärda naturområden i de berörda områdena. Vi vet att länsstyrelsen har några områden som är direkt berörda och det kommer säkert att tillkomma områden vartefter vi hinner sätta oss in i materialet. Vi vill därför ha möjligheten att under processens gång komma med synpunkter som kan påverka exploateringsintressena.

Det är också viktigt för oss att säkerställa allmänhetens tillträde till stränderna enligt allemansrätten, de nya bestämmelserna och planerna får inte leda till en ökad privatisering i strandnära lägen. Vi är inte principiella motståndare till permanent bebyggelse i de lägen vid sjöarna som redan är bebyggda, men motsätter oss ökad utbyggnad i större skala om det inte rör sig om lucktomter. Det är också viktigt att se till att ett ökande boende inte medför risker för den i många fall mycket goda vattenkvalitet som är och kommer att vara ännu viktigare i framtiden. Vi befärar att ett försämrat strandskydd kommer att påverka känsliga områden i negativ riktning vilket inte är förenligt med en hållbar utveckling och biologisk mångfald. Därför är det viktigt att utformningen av nya riktlinjer tar stor hänsyn till detta för framtida ökande behov av skydd och resiliens.

För Naturskyddsföreningen i Hällefors
Örjan Fredriksson ordf.
Hjulsjö 205
712 91 Hällefors
orjfre55@gmail.com

KOMMUNENS KOMMENTARER

Planområdet har minskats sedan samrådet.

Nyexploateringen av bostadsbebyggelse bedöms som ytterst begränsad, planområdet har minskats till att endast innefatta en redan bebyggd bostadsfastighet.

Enligt SWECO:s utredning (2022) kommer inte vattenkvaliteten i Sör-Älgen kopplat till MKN försämrats vid upphävande av aktuell områdesbestämmelse.

Kompletterande synpunkter på förslagen om ändring av områdesbestämmelserna kring ett tiotal sjöar i Hällefors Kommun.

Allmänt

Ändringar av områdesbestämmelserna kan innebära ett hot mot värdefulla naturområden i och omkring berörda sjöar och vattendrag. Många av sjöarna har en hög vattenkvalitet vilket är av yttersta vikt att värna. Vi kan nog knappast överdriva den betydelse detta har för framtida ställningstaganden kring väl och ve i vår kommun och i regionen som helhet. Rent vatten är redan starkt hotat och kommer att vara en av planetens största utmaningar att erbjuda och bevara för framtiden.

Stora områden är av riksintresse för friluftsliv, att nu föreslå ändringar av bestämmelserna kring ett tiotal sjöar samtidigt gör att det blir av betydligt större betydelse än vad en enskild sjö ger vid handen. Därför är det viktigt att se helheten i varje beslut som negativt inverkar på tillgängligheten till strandnära områden i kommunen. Coronapandemin har också visat på betydelsen av friluftsmöjligheter för folkhälsan.

Traditionellt skogsbruk innebär stora risker för förorening av sjöar och vattendrag, det är viktigt att i planer beskriva dessa risker och påverka markägare, speciellt stora att minska riskerna genom att lämna träddråer på minst 30 m intill vatten och bedriva hyggesfritt skogsbruk i vida större omfattning. Inte minst i sjönära områden.

Länsstyrelsens påpekande att kommunen saknar en VA-plan är viktigt för vattenkvaliteten och bör genomföras och då också överväga om skärpning bör ske kring enskilda avlopp i strandnära områden, idag finns många alternativ som innebär mindre risk för utsläpp än traditionella avlopp med trekammarbrunn och infiltration.

Bedömningen att planerna i sig inte innebär någon risk för naturvärden är ju en sanning med modifikation eftersom intentionen med planerna är att öppna upp för en exploatering av sjönära områden.

Naturskyddsföreningen i Hällefors instämmer som helhet i länsstyrelsens synpunkter och rekommendationer kring vad som är av betydelse för miljö- och naturvärden.

Synpunkter kring varje enskild plan

KOMMUNENS KOMMENTARER

Detta yttrande är ett komplement från Naturskyddsföreningen i Hällefors som har inkommit efter samrådet. Kommunen gör bedömningen att detta yttrande ska tas hänsyn till då Naturskyddsföreningen bedöms vara en viktig samrådspart i och med all natur som finns inom områdesbestämmelserna i Hällefors.

Swecos VA-utredning visar att ett upphävande av områdesbestämmelsen inte föranleder försämrad vattenkvalité i sjön Sör-Älgen.

Det område som nu planeras att upphävas ligger i yttre gränsen för riksintresset för friluftsliv, som innefattar ett mycket stort område, och är en redan bebyggd bostadsfastighet.

Skogsbruket regleras inte genom områdesbestämmelsen.

Kommunen bedömer att en VA-plan inte är nödvändig för att kunna upphäva del av områdesbestämmelsen för Sör-Älgens Camping.

Syftet med upphävandet av områdesbestämmelsen är att möjliggöra för att i första hand bygga om sitt fritidsboende till permanentboende. Ny exploatering av orörd mark är ej möjlig.

Sörälgen

Sörälgen är näringsfattig med en del föroreningsproblem av gammalt och nyare ursprung, trots det har sjön en rik flora och fauna och är mycket viktig för många fåglar som t.ex. smålom. Den är kraftigt bebyggd och rikligt använd av det friluftslivet och just därför är en ökad exploatering inte önskvärd.

Vi har tidigare svarat på exploateringen av Hälgsnäsområdet som vi tycker är ett hot mot flera naturvärden och bör skalas ner, se remissvar detaljplan Hälgsnäsområdet.

Sörälgen har ett flertal områden som behöver värnas. Hökhöjdens naturreservat ingår i riksintresse för friluftslivet och får inte exploateras för ytterligare bebyggelse. Blivande

reservatet Jordanmossen med rik flora. Naturvårdsöversikten för Örebro län har förutom Hälgsnäs 63:34, Kullberget 63:47 viktig för flora och friluftsliv. Ursberg har kulturlandskapet vid Halvardstorp område 61 med rik flora. Daniel Helsing har i Naturvärdesinventering av östra delarna av Grythytte socken, tre områden vid södra delarna Hovslagarbo,85, Finnbergsudden,105 och innanför Hästskon 106, med rik flora. Biotopskydd mellan Storagsviken och Flintviken och flera nyckelbiotoper, väster och öster om Hulthytteviken, vid Högabergsviken och Norsbroviken. Stora naturvårdsavtal finns norr och söder om Kastenshult. Dessa områden bör undantas från eventuell bebyggelseplanering.

KOMMUNENS KOMMENTARER

Planområdet har minskats och innefattar nu endast en bostadsfastighet. Det berörda området ligger utanför Hökhöjdens naturreservat. Swecos VA-utredning visar på att miljö kvalitetsnormerna för Sör-Älgen inte kommer försämrats vid upphävande av områdesbestämmelsen. Då upphävandet endast gäller en bostadsfastighet så kommer ytterligare exploatering inte vara möjlig utan endast utbyggnad på befintlig tomt i en bygglovsprocess.