

Detaljplan för

## Lill-Korsträsk 1:15

Älvsbyns kommun, Norrbottens län

---

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

#### Hur samrådet har bedrivits

Samråd angående förslaget till detaljplan för fastigheten Lill-Korsträsk 1:15 har hållits under tiden 6 februari – 27 februari 2017. Berörda sakägare och myndigheter har fått ta del av samrådshandlingarna. Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga i kommunhuset samt på kommunens webbplats under samrådstiden.

Ett samrådsmöte genomfördes tisdagen den 14 februari klockan 19.00, konferensrum Bäckén, Älvsbyns kommunhus, Storgatan 27. På mötet informerades om planen samt om de intressen som finns i området. Planbestämmelserna gick igenom och plankartan och planbeskrivningen visades för deltagarna.

#### Sammanfattning av redogörelsen

Nästan alla befintliga byar i landsbygdskommunen Älvsbyn är lokaliserade vid vatten. Kommunen vill skapa möjlighet för kommunens byar, däribland Lillkorsträsk, att i framtiden kunna utvecklas och få fler invånare. Varje etablering, oavsett by, utgör underlag för handel och service som finns i kommunen. Varje nytt hus i en by kan ses som en del i en utveckling av landsbygden. Varje företag som är aktivt och varje invånare som bosätter sig där är positivt för kommunen. Varje etablering ska prövas utifrån de förutsättningar som finns och olika intressen ska vägas mot varandra.

Flera sakägare har haft synpunkter på tänkt expansion, i synnerhet vad avser den tänkta ”femte” tomten längst i söder. Den kommer därför efter dialog med fastighetsägarna att tas bort från planförslaget. Den icke bebyggda ”tomten” inne i befintlig bebyggelse torde däremot som kommunen bedömer det inte vara direkt störande för någon sakägare då den kommer att ligga mellan två andra tomter.



En av sakägarna samt Älvsbyns LRF-avdelning föreslår att detaljplanen inte antas med anledning av närheten till närmsta jordbruk då närmaste brukningscentrum ligger ca 150 meter från planerad bebyggelse. Två sakägare är tveksamma till planen utifrån hur bebyggelsen ursprungligen har tillkommit.

Under samrådet har sju yttranden kommit in. Nedan redovisas några av yttrandena i sin helhet och en del av yttrandena har sammanfattats. Yttrandena har kommenteras och vissa synpunkter har föranlett ändringar i planen inför granskningen.

## Yttrande från länsstyrelsen i Norrbotten

*Yttrandet inkom 2017-02-27*

### **”Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL**

Planförslaget berör område med strandskydd. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Med hänvisning till 7 kap 18 c p1 § miljöbalken anger kommunen som särskilt skäl för upphävandet att planområdet redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelsen för strandskyddets syften.

Av gällande översiktsplan framkommer att planområdet inte ligger inom utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Som det får tolkas av planbeskrivningen gör kommunen samma bedömning, och att det särskilda skälet med stöd av 7 kap 18 d § miljöbalken inte har åberopats.

Länsstyrelsen anser att kommunen till granskningsskede behöver tydligare underbygga bedömningen att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen efterfrågar en mer detaljerad beskrivning av den befintliga bebyggelsens användning och tillkomst. Enligt lagens mening avses ianspråktagen mark ofta mark som har tagits i anspråk genom etablerade tomtplatser runt bostadshus, mark som har tagits i anspråk av komplementbyggnader i nära anslutning till en huvudbyggnad eller en ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad. För att marken ska kunna räknas som ianspråktagen så gäller förstås att det handlar om ett lagligt ianspråktagande.

Enligt de kart- och ortofotounderlag som Länsstyrelsen har tillgå och enligt plankartans grundkarta så tycks området idag till stor del utgöras av uthusbyggnader, och av de föreslagna tomterna tycks två vara helt i avsaknad av bebyggelse.



I planförslaget säkerställer kommunen allmänhetens tillträde till strandområdet genom att införa planbestämmelse som förbjuder uppförande av byggnader, s.k. prickmark.

Länsstyrelsen anser att denna åtgärd inte tryggar den allemansrättsliga tillgången till strandområdet, bland annat eftersom planbestämmelsen inte förbjuder upplag av något slag, anläggande av rabatter, odling etc. som också kan upplevas avhållande.

Kommunen behöver även se över plankartans redovisning av gränsen som rör de administrativa bestämmelser, däribland a1: upphävande av strandskydd. I Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, avsnitt 2.5, finns råd att ta del av gällande den synpunkten.

#### *Biotopskyddsområde*

Öster om vägen, mot den mark som benämns ”NATUR” på plankartan finns en björkallé som är biotopskyddad enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Kommunen behöver redogöra för på vilket sätt skyddet av allén ska tillgodoses.

#### *Överstämelsen med gällande översiktsplan*

Såvitt Länsstyrelsen kan se ger inte översiktsplanen någon tydlig vägledning vad gäller ny fritidshusbebyggelse på Skatudden mer än den allmänna skrivningen på sidan 5 i planbeskrivningen som avser hela kommunen.

Länsstyrelsen noterar att planförslaget avviker från översiktsplanens intentioner vad gäller största byggnadsarea på huvudbyggnad fritidshus, och maximal byggnadsarea på fritidshustom/fastighet. Kommunen behöver motivera varför man väljer att frånga översiktsplanens intentioner vad gäller fritidshusbebyggelsens största tillåtna exploatering.

#### *Detaljplanens syfte*

Kommunen anger att planförslaget syftar till att bevara områdets gammeldags fritidshuskaraktär. Det är bra om kommunen kompletterar planbeskrivningen med en skrivning om på vilket sätt planförslaget bidrar till att bevara områdets gammeldags fritidshuskaraktär liksom innebörden av ”gammeldags”.

#### *Jordbruksmark*

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken så får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen med, dels på vilket sätt planförslaget är av



ÄLVSBYNS  
KOMMUN

2017-03-03

Dnr 402-1615-2017

väsentligt samhällsintresse som motiverar att bruksvärd jordbruksmark får tas i anspråk, dels varför detta inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

### *Landskapsbilden*

Kommunen har infört en planbestämmelse "NATUR" på mark som idag utgör jordbruksmark. Planbestämmelsen motiveras med att detta ska säkerställa att områdets karaktär av öppet landskap även fortsättningsvis ska upprätthållas. Enligt Boverkets allmänna råd bör den valda planbestämmelsen tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan. Länsstyrelsen anser att den föreslagna markanvändningen inte svarar mot kommunens intention om öppna landskap.

Programmet för bevarande av odlingslandskapets natur och kulturmiljövärden i Norrbotten, pekar ut stränderna kring Lillkorsträsket som ett av tre områden av högsta bevarandeklass inom kommunen. Att tillåta att udden, eller delar av den, omvandlas till område för fritidshusbebyggelsen anser Länsstyrelsen därför vara olämpligt. Skataudden ligger centralt och exponerat inom området och representerar den gamla bykärnan i Lillkorsträsk by.

### *Buller*

I planområdets närhet bedrivs periodvis verksamhet som kan innebära bullerstörningar. Kommunen anger att verksamheten har bedrivits under en lång tid utan att det har medfört någon större olägenhet för befintlig bebyggelse. Enligt 4 kap 33 a § ska kommunen redovisa beräknade värden för omgivningsbuller i planbeskrivningen om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen. Kommunen bör komplettera planbeskrivningen med sådana uppgifter eller tydligt motivera varför det anses vara obehövt. Kommunen behöver beakta det fall att verksamheten i en framtid kan upplevas störande och att det i sin tur kan leda till att verksamheten måste begränsas.

### *Vatten och avlopp*

Lill-Korsträsket uppnår inte god ytvattenstatus med avseende på näringsämnen, vilket kommunen också känner till. Det är därför angeläget att kommunen i planlägningsarbetet hanterar VA-frågan på ett noggrant sätt. Kommunen anger att minireningsverk kan anläggas för att ta hand om avloppsvatten. Länsstyrelsen anser att kommunen bör tydligare utreda den möjligheten på så sätt att utredningen leder fram till en föreslagen plats/markanvändning av en för framtiden gemensam anläggning för att ta hand om avloppsvatten.

Det är viktigt att redovisa om det finns risk för att ytterligare näringsämnen kan tillföras Lill-Korsträsket. Om så är fallet kan avloppsanordningarna kräva tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a miljöbalken.



### *Huvudmannaskap*

Enligt 4 kap 7 § plan- och bygglagen behöver kommunen även ange varför kommunen bestämt att området ska ha enskilt huvudmannaskap.

### *Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL*

Under förutsättning att kommunen kan redovisa att det finns särskilda skäl för ett upphävande av strandskyddet och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset så har Länsstyrelsen inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att Länsstyrelsen överprövar kommunens beslut om antagande av detaljplan.

## **Kommunens kommentarer**

### **Strandskydd**

*När fastighetsägarna sökte planbesked hos kommunen var det en stark drivkraft för dem att få till stånd en prövning av om deras nuvarande bebyggelse som funnits länge på platsen kan legaliseras. Det aktuella markområdet har använts för fritidsbebyggelse i mer än trettio år. På båda sidor om planområdet finns sedan tidigare befintliga byggnader och gårdstun som gör att den föreslagna planen blir en del av en tätare lantlig bebyggelse.*

*Genom att ändra markanvändningen av området närmast sjön till NATUR bedömer kommunen att området ges ett tillräckligt skydd till gagn för det rörliga friluftslivet och växt- och djurlivet i området att jämföra med dagens mer kultiverade parkliknande användning.*

*Det är korrekt att två av de inledningsvis föreslagna tomterna idag saknar byggnader. I det reviderade planförslaget tillåts endast en tomt utöver de som idag används för villavagnar. Endast den tomt som ligger inne i det nuvarande bebyggda området får vara kvar som kvartersmark.*

### **Biotopskyddsområde**

*I planbeskrivningen har lagts till att de planterade björkarna mellan kvartersmark och det östra området har biotopskydd.*

### **Överensstämmelsen med gällande översiktsplan**

*Tillåten byggnadsarea har justerats ned till 95 kvadratmeter samt 45 kvadratmeter sammanlagt för högst två komplementbyggnader. Andra fritidsbus som finns utanför planområdet i Lillkorsträsk är större än vad som anges i kommunens översiktsplan. Kommunen anser det dock viktigt att begränsa storleken för att det är just etablering av fritidsbus som är aktuellt. Det har framförts önskemål att öka fritidsbusens storlek i kommande revidering av den kommuntäckande översiktsplanen.*

### **Detaljplanes syfte**



*Med gammeldags fritidsbuskaraktär menar kommunen att bebyggelsen tillåts ganska stor frihetsgrad i utformningen så som fritidsbusbebyggelse såg ut under senare delen av 1900-talet i Älvsbyn. Det ger en olikformig bebyggelse som smälter bättre in i miljön än om man gör ett område med enbetyg bebyggelse.*

## **Jordbruksmark**

*Den mark som idag används för fritidsboende används inte som jordbruksmark och har inte varit använd för detta ändamål de senaste trettio åren. Den del av planområdet som är bebyggd består av en kraftig sluttning ned mot sjön som knappast kan betecknas som brukningsvärd jordbruksmark. Däremot har länsstyrelsen helt rätt i att beteckningen naturmark för områdets övre del inte är lämplig. Den överensstämmer varken med planens intentioner eller de önskemål som finns både från sakägare och kommunen. Denna beteckning föreslås därför ändras till odling och djurhållning. Undantaget är björkallén som ska fortsätta vara betecknad NATUR. Den sydligaste "femte" tomten som var lokaliserad till vad som skulle kunna betraktas som jordbruksmark har fastighetsägarna valt att ta bort och den anses inte bebyggas.*

## **Landskapsbilden**

*Odlingslandskapet på Skataudden och i Lill-Korsträsk by är, som länsstyrelsen beskriver det, värd att bevara. Men den blandade och mångfasetterade bebyggelsestruktur som tillsammans med övriga naturvärden skapar denna miljö inrymmer idag både fritidsbus, permanentboenden, och byggnader för småskaligt företagande. Något nytt fritidsbusområde kommer inte att tillkomma då området redan är bebyggt. Den nuvarande bebyggelsen inom planområdet som består av villavagnar anser kommunen inte förhöjer intrycket av landskapsbilden i byn. Kommunen bedömer att om det får uppföras fyra välvårdade sommarstugor i en avgränsad del av udden skulle det snarare lyfta än störa landskapsbilden jämfört med idag.*

## **Buller**

*Kommunen gör bedömningen att det är obehövligt med en bullerberäkning med hänsyn till dagens bullersituation. Jordbruket och väghållningen både för land och isvägar i Lillkorsträsk för biltestverksamheten är de verksamheter som kan alstra buller. Buller från jordbruksverksamheten bedöms uppstå så pass sällan och så pass kortvarigt att det går att bortse ifrån. Bilkörandet i testverksamheten, som för en oinvid kan låta bullerstörande, består av standardbilar som på behörigt avstånd från planområdet både i plan och höjddled testar däck. Snöröjning sker vintertid på de vägar som används men torde inte ge större bullerstörningar än normal väghållning i bebyggda områden. Kommunen har därför inte heller bedömt biltestverksamheten som en bullerkälla som behöver beaktas. Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av de omkringliggande verksamheterna kopplat till buller.*

## **Vatten och avlopp**

*I området för den tomt som tagits bort från det reviderade planförslaget avsätts ett område som ges beteckningen gemensambetsanläggning. Det reviderade planförslaget ger möjlighet att anlägga en modern anläggning för avlopp. Det är svårt på grund av markens lutning att hitta ett annat läge för denna anläggning inom planområdet. Alla avloppsanläggningar kräver tillstånd i Älvsbyns kommun. Enligt kommunens riktlinjer för avlopp ställer kommunen krav på hög skyddsnivå för anläggningar vars utsläppspunkt ligger närmare än trettio meter från*



### Huvudmannaskap

Omerådet är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Det saknas allmänna anläggningar inom området som skulle motivera att kommunen har huvudmannaskap för exempelvis vägar. Detaljplanen är helt privat och området har tidigare skötts enskilt. Ansvaret för allmän plats och gemensambetsanläggningar ska även i framtiden ligga hos fastighetsägarna. Detta läggs till i planbeskrivningen.

### Länsstyrelsens yttrande föranleder följande ändringar i detaljplaneförslaget:

1. Användningen av det prickade markområdet närmast sjön har ändrats till naturmark.
2. Användningen av det område i öster som i det ursprungliga förslaget var markerat med NATUR har ändrats till odling och djurbållning. Den björkallé som enligt länsstyrelsen omfattas av biotopskydd beskrivs i planbeskrivningen och får även i plankartan beteckningen NATUR
3. Markering av administrativa gränser har ändrats enligt Boverkets allmänna råd (2014:5)
4. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av planområdets nuvarande karaktär och hur planförslaget bidrar till att bevara densamma.
5. Länsstyrelsens kommentarer har föranlett en nedjustering av tillåten byggnadsarea i planförslaget.
6. I planbeskrivningen har skrivits in en motivering till att området ska ha enskilt huvudmannaskap.
7. Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på omgivningsbuller och andra störningar som kan uppkomma från intilliggande verksamheter.
8. Ett område för en gemensambetsanläggning för avlopp har avsatts inom det område längst i söder där det i det ursprungliga planförslaget varit avsatt som kvartersmark.

### Yttrande från Pär Johansson

Yttrandet inkom 2017-02-20

”Lantbruket måste berömmas här i Lillkorsträsk, hade det inte varit så aktivt hade landskapet inte sett ut som det gör. Då har inte byn varit lika attraktiv, man önskar att alla såg det. Sedan 80-talet har tre tomter varit i anspråktaga för fritidshus, men det blev s.k. svartbyggen då Länsstyrelsen och byggnadsnämnden sa nej. Ändå sattes det upp villavagnar som permanenta och flera andra mindre byggnader på tre av dessa tomter. Den femte tomten fanns inte i anspråktagande den har tillkommit på senare tid, finns endast en kompost där. Om kommunen är intresserad av att bevara naturområdet borde den femte tomten helt uteslutas och marken höra till grön- eller naturområdet. Om man dessutom gör en parkering och carportar tär man ännu mer från grönområdet. Parkeringar kan väl vara vid varje tomts infart, så små tomter är det inte! att inte bilarna får plats där. Den befintliga infartsvägen borde vara kvar, så naturområdet som finns ovanför de fyra tomterna bevaras, och hålls öppet för odling av något slag, typ trädgårdsodling el till jordbruksmark. Nedre delen har ju sen tidigare gjort stor inverkan på landskapet, med branta sluttningar ovanför de fyra tomterna. Enligt samrådshandling, fastighetsindelning sid. 12 ska de uppställda vagnarna ”svartbyggena” göra





naturlig gårdstun för fem tomter. Men det är bara tre tomter som är ”bebyggda”. Den omskrivna övriga begränsningen mot övriga verksamheter stämmer inte om den femte tomten tas i anspråk. Landsbygdsutveckling enligt kommunens översiktsplan sid 8 i

samrådshandlingen är inte området bedömt lämpligt som permanent boenden. Men att använda marken till fritidshus, då marken redan är bebyggd utan lov från kommunen, verkar inget hinder. Den andra tomten från norr och den femte tomten från norr är som tidigare berörts, inte ianspråkstagna för bebyggelse.”

### Kommentar

*Markägarna önskar legalisera befintlig bebyggelse som funnits i området sedan länge för att kunna dela upp markområdet sinsemellan. Kommunen prövar i planprocessen exploateringen mot andra intressen, d.v.s. om strandskydd kan upphävas, bebyggelse kan tillåtas och att fastigheten kan delas upp så som markägarna önskar.*

### Pär Johanssons yttrande föranleder följande ändringar i detaljplaneförslaget:

*Ändring i detaljplanen har med anledning av yttrandet gjorts enligt följande:*

- 1. Ett område för en gemensambetsanläggning för avlopp har avsatts på en del av den ”femte” tomten längst i söder. Användningen kvartersmark har tagits bort och den får inte bebyggas.*
- 2. Användningen av det område i öster som i det ursprungliga förslaget var markerat med NATUR har ändrats till odling och djurbållning. Den björkallé som enligt länsstyrelsen omfattas av biotopskydd beskrivs i planbeskrivningen och får även i plankartan beteckningen NATUR*
- 3. Gemensambetsanläggningen där carportar avsågs uppföras har tagits bort och området ingår istället i området för odling och djurbållning.*
- 4. Plankartan har ändrats så att vägen blir kvar i nuvarande läge eftersom den femte tomten utgår.*

### Yttrande från Nickan Olshäll

Yttrandet inkom 2017-02-20

”Lillkorsträsk är en vacker plats att bo på. Fullt förståeligt att många skulle vilja...

Eftersom ägarna redan schaktat och förändrat det naturliga landskapet med en plåtå, ignorerat strandskydd och bygglovkrav är det lika bra att det blir formell ordning på gränser, avlopp, vägar och byggnader. MEN bara för det som redan finns, där marken redan är ”tagen i anspråk”. Om argumenten för detaljplanen bygger på att marken redan är tagen i anspråk är det inte motiverat med fem tomter. Där den femte tomten räknat från norr ligger enligt planen står det ett kompostgaller. Knappast ”småskalig fritidshusbebyggelse”.

Den tomten kommer även utanför den befintliga slänten och trädraden, som enligt planbeskrivningen är viktiga för tomternas avgränsning och skydd (den andra tomten från norr är inte heller bebyggd men ligger mellan två nyttjade tomter och gränsar i öster till slänt och trädrad) För ett generationsskifte mellan tre delägare är det svårt att förstå att det behövs fem tomter.





I planbeskrivningen sägs att nuvarande etableringar och verksamheter samsats i många år utan störningar. Vi som bor och verkar i byn vet att tidigare etableringar nära vägen upplever stora störningar av såväl biltestning som jordbruk med konfrontationer som följd. Inte kul för nån. Ytterligare bebyggelse nära vägen ökar risken för sådant.

För att jordbruket, som gör att miljön kring Lillkorsträsket upplevs som öppen och vacker, skall kunna fortsätta att bedrivas och utvecklas tror jag inte att fler tomter och fritidshusägare behövs och gör företagandet enklare.

En gemensam parkering och carport känns som ett mycket främmande inslag i landsbygdsmiljön på skataudden och skulle definitivt förändra landskapsbilden och karaktären av öppet landskap.

Man har rätt att tycka och önska vad man vill, men i ett demokratiskt samhälle betyder det inte att man får göra som man vill.

Att anta en plan som godkänner mer än som redan är etablerat sänder fel signaler i kommunen. Det kan inte få vara meningen att man kan göra som man vill tillräckligt mycket och länge för att få det och mer där till legitimerat.

Jag vill bo i en kommun där lagar och regler om bygglov, markändringar och strandskydd respekteras.”

## Kommentar

*Markägarna önskar legalisera befintlig bebyggelse som funnits i området sedan länge för att kunna dela upp markområdet sinsemellan. Kommunen prövar i planprocessen exploateringen mot andra intressen, d.v.s. om strandskydd kan upphävas, bebyggelse kan tillåtas och att fastigheten kan delas upp så som markägarna önskar.*

## Nickan Olshälls yttrande föranleder följande ändringar i detaljplaneförslaget:

*Ändring i detaljplanen har gjorts enligt följande:*

- 1. Ett område för en gemensambetsanläggning för avlopp har avsatts på en del av den ”femte” tomten längst i söder. Användningen kvartersmark har tagits bort och den får inte bebyggas.*
- 2. Användningen av det område i öster som i det ursprungliga förslaget var markerat med NATUR har ändrats till odling och djurbållning. Den björkallé som enligt länsstyrelsen omfattas av biotopskydd beskrivs i planbeskrivningen och får även i plankartan beteckningen NATUR*
- 3. Gemensambetsanläggningen där carportar avsågs uppföras har tagits bort och området ingår istället i odling och djurbållning.*

## Yttrande från Erik Johansson

Yttrandet inkom 2017-02-28

”Jag är 30 år och delägare i Skatauddens lantbruk AB och planerar att ta över driften från mina föräldrar genom ett generationsskifte. Min ambition är att fortsätta driva och utveckla jordbruket för



att i framtiden förhoppningsvis bruka jorden och producera mat till konsumenter och därmed kunna hålla landskapen öppna samt bidra till biologisk mångfald med betande djur.

Jag ställer mig negativ till planeringen av nya fastigheter i nära anslutning till vår åkermark och jordbruksfastighet. Oron grundar sig bland annat i den förändrade landskapsbild det kommer att medföra. Vidare är jag orolig hur det kan komma att inverka på jordbruket. I en tid som denna krävs det att man som företagare i de gröna näringarna hela tiden är beredd att anpassa sig efter förutsättningarna. Jag vill kunna fortsätta driva och utveckla mitt företag utan att i framtiden riskera att måsta ta hänsyn till så näraliggande grannar. Jag är också rädd att dessa planerad boenden kommer att bli permanenta. Det är inte ovanligt att grannar har klagat på jordbruk vilket gjort att dessa antingen fått lösa det i en rättstvist eller lägga ner verksamheten. Det finns även risk att Artic Falls verksamhet med däcktestning i närheten drabbas vilket skulle vara förödande eftersom en fjärdedel av vår omsättning kommer från testverksamheten.

Följande punkter i detaljplanen vill jag särskilt anmärka på;

1. Det aktuella planområdet är *inte utpekad som ett LIS-område*. Trots det anser Älvsby kommun att ny fritidsbebyggelse kan anläggas i nya samlingar, även vid sjöar och stränder som inte har varit exploaterade tidigare, eftersom det finns gott om stränder i kommunen. Det finns dock många andra stränder i kommunen som inte har ett aktivt jordbruk närliggande och kommunen borde ta hänsyn till att närliggande verksamheter riskeras att påverkas negativt.
2. Under fliken mark och vegetation menar man att slänten tillsammans med björkarna bildar en naturlig avgränsning av fritidsområde mot övriga verksamheter. Den så kallade avgränsningen borde inte kallas naturlig då träden inte kommit dit naturligt utan är planterade och slänten är olovligt urschaktad.
3. Under fliken strandskydd menar man att kommunen inte bedömer att Skataudden med pågående verksamheter inte är lämpligt område för utveckling av permanentboende. Tyvärr är jag väldigt orolig och säker på att det är just detta som kommer att ske. Det finns inget som talar för att dessa fritidsområden inte kommer bli permanenta och jag ser inte hur kommunen skulle kunna göra något åt det ifall det inträffar.
4. Det planeras för fem tomter och den femte tomten kommer att hamna i direkt anslutning till min jordbruksmark. Endast en grusväg som kommer att skilja dessa åt. Där vill man bygga en carport med plats för utrymme av fastigheternas sopkärl. Risken är att ännu en fastighet kommer att uppföras på denna tomt tillsammans med carport och sopkärl vilket kan göra att boende på den tomten kommer att klaga på jordbruksverksamheten. Det finns ingen så kallad slänt eller träd på denna tomt som utgör något naturligt skydd. Planerade tomter utgör en betydande olägenhet för mig och min fastighet.
5. I översiktsplanen har kommunfullmäktige gjort ett ställningstagande att ny bostadsbebyggelse inte bör placeras närmare än 200 meter från brukningscentrum för jordbruk. Men planområdet ligger 150 meter från brukningscentrum hos närliggande lantbruk. Den femte tomten ligger bara några meter från aktiv jordbruksmark och inte ens



150 meter från jordbruksfastigheten. Jag anser att det är fel och att det kommer att försvåra framtida drift med jordbruksverksamhet.

6. De i planbeskrivningen aktuella tomter har redan vatten framdraget till fastigheterna, vilket jag tycker är märkligt då det inte ska finnas några byggnader i området. De villavagnar som står där ska stå säsongvis men har stått där året runt i flera år och de mindre byggnaderna kan inte vara annat än olovliga byggen (svartbyggen). Platån där dessa vagnar och byggnader står är olovligt urschaktad och har förstört mycket av den naturliga landskapsbilden. Jag anmärker på detta för att det visar vilken liten hänsyn det har tagits till detta och att man tydligen kan komma undan med vad som helst bara man inte säger något om det.

Avslutningsvis ställer jag mig frågande till den grund kommunen i detaljplanen upphäver strandskyddet. Som bekant kan kommunen med stöd av 4 kap. 17§ plan- och bygglagen (2010:900), upphäva av strandskydd vid antagande av en ny detaljplan. Så som planeras att ske i aktuell detaljplan. För att få upphäva strandskyddet ska det dock finnas särskilda skäl enligt katalogen av särskilda skäl i 7kap 18c § miljöbalken. Dessutom ska intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen också väga tyngre än strandskyddsintresset.

Älvsby kommun har i aktuellt detaljplaneförslag som särskilt skäl angett att området enligt första punkten i 18c § redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den situation som ofta gör att detta särskilda skäl aktualiseras där då det rör sig om en etablerad tomtplats runt ett befintligt bostadshus. Det kan röra sig om tomtplats som fastställts i ett tidigare beslut om dispens eller om en etablerad tomtplats kring ett äldre hus som uppförts innan dispenskrav inträdde. Men för att marken ska kunna räknas som ianspråktagen krävs alltid att ianspråktagandet är lagligt.

Aktuellt område har inte tagits i anspråk lagligt. För 30 år sedan fick markägarna avslag av länsstyrelsen och regeringen för avstyckning av dessa tomter. Trots avslaget har markägarna olovligt schaktat platån, dragit fram vatten, och ställt dit stugor och villavagnar, ett sk. Olovligt ianspråktagande.

Jag ifrågasätter också hur kommunen gjort överväganden avseende att intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

1 2 kap PBL regleras de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas. Enligt 2 kap 1§ ska kommunen vid detaljplaneläggning ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Proportionalitetsprincipen innebär att det alltid ska finnas en balans mellan nyttan av ett beslut och konsekvenserna för motstående enskilda intressen. Principen innebär att PBL behöver säkerställa att skälig hänsyn tas till den enskildes intressen. Av proportionalitetsprincipen följer att en detaljplan ska utformas med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse- äganderätts och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. I mitt fall måste kommunen beakta de konsekvenserna för vår jordbruksfastighet som aktuell detaljplan riskerar att medföra. Jordbruk för med sig buller och lukt som riskerar att förarga närliggande grannar,



utvecklingsmöjligheterna för företagandet blir mindre när hänsyn ska tas till näraliggande boende och byggnationerna kommer att förändra landskapsbilden genom aktuell exploatering samt öka belastningen på vår fastighet genom ökad trafik.

Sammanfattningsvis anser jag att detaljplanen inte bör antas.”

## Kommunens kommentar

*Markägarna önskar legalisera befintlig bebyggelse som funnits i området sedan länge för att kunna dela upp markområdet sinsemellan. Kommunen prövar i planprocessen exploateringen mot andra intressen, d.v.s. om strandskydd kan upphävas, bebyggelse kan tillåtas och att fastigheten kan delas upp så som markägarna önskar.*

## Strandskydd

*Eftersom den del av området som planeras där tomter avses etableras redan är bebyggt och stranden kraftigt påverkad och inte idag tillgodoser strandskyddets syften avser kommunen ändra i planförslaget så att stranden blir tillgänglig för växt och djurliv och allmänheten genom att användningen av området närmast stranden ändras till NATUR. Det innebär att gräs inte får klippas och att naturen får återta stranden.*

## Tomten intill åkermark som brukas

*Kommunen har fört en dialog med fastighetsägarna och de är villiga att avstå den femte tomten som ligger närmast den åkermark som brukas av Erik Johansson. Plankartan har därför ändrats på så vis att den femte tomten längst i söder har tagits bort från förslaget till reviderad plankarta. En del av området är i det reviderade förslaget avsett för en gemensambetsanläggning för avlopp.*

## Fritidsbebyggelse som blir permanent

*Det är korrekt att om en detaljplan för fritidsbebyggelse antas saknas juridisk möjlighet för kommunen att förbinda att etablerad fritidsbebyggelse blir permanent. Kommunen ser inte att det är något negativt om det blir permanenta bostäder i en by men givetvis ska den som bosätter sig där vara medveten om befintliga verksamheter och företag som finns där och vara beredd att tåla de störningar som kan uppkomma.*

## Jordbruket som motstående intresse

*För att tillgodose jordbrukets intresse innehåller planbeskrivningen information om denna verksamhet. Planbeskrivningen har reviderats så att den på ett ännu tydligare sätt beskriver de befintliga verksamheterna i området och störningar som kan uppkomma med avseende på buller, lukt och damm samt ljus.*

## Trafik

*Av planbeskrivningen framgår att det inte förväntas bli någon större ökning av trafiken efter planens genomförande.*



### **Erik Johanssons yttrande föranleder följande ändringar i detaljplaneförslaget:**

1. *Användning av markområdet närmast sjön ändras till naturmark för att tillgodose strandskyddets syften.*
2. *Användningen av det område i öster som i det ursprungliga förslaget var markerat med NATUR har ändrats till odling och djurbållning. Den björkallé som enligt länsstyrelsen omfattas av biotopskydd beskrivs i planbeskrivningen och får även i plankartan beteckningen NATUR*
3. *Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på omgivningsbuller, damm, lukt och ljus som kan komma av den närliggande jordbruksverksamheten.*
4. *Ett område för en gemensambetsanläggning för avlopp har avsatts på en del av den "femte" tomten längst i söder. Användningen kvartersmark har tagits bort och den får inte bebyggas.*
5. *Gemensambetsanläggningen där carportar avsågs uppföras har tagits bort och området ingår istället i odling och djurbållning.*

### **Sammanfattning av yttrande från Älvsby LRF- avdelning**

Yttrandet inkom 2017-02-24.

Älvsby LRF-avdelning har yttrat sig angående planförslaget eftersom planområdet berör aktivt brukad jordbruksmark.

Älvsby LRF-avdelning anser att under rubriken "behovsbedömning" bör fjärde punkten som beskriver störningar som kan uppkomma på bebyggelsen från jordbruk kompletteras med damm.

Avdelningen påpekar i sitt yttrande att den femte tomten, (den som ligger längst söderut enligt kommunens tolkning) inte har något skydd i form av slänt med björkar som bildar en naturlig avgränsning.

Älvsby LRF-avdelning anser att jordbruksverksamheten ska beskrivas tydligare och föreslår följande formulering:

*"Det angränsande jordbruksföretaget drivs sedan flera generationer, och under överskådlig tid framöver, aktivt med mjölkproduktion/ köttjursuppfödning och växtodling. Jordbruksproduktionen kan periodvis upplevas störande för omgivningen pga lukt vid gödselspridning, damm och buller vid jordbearbetning samt buller vid skördarbete. Eftersom väderleken och mognadsstadium på gröda är avgörande för skörde kvalitet, förekommer traktorkörning tidvis både sena kvällar, nätter, tidiga morgnar och helger."*

Älvsby LRF-avdelning anser att handlingar som följde ett tidigare planärende där detaljplan för området avslogs borde ha funnits med i planhandlingarna och konstaterar att nuvarande fast uppställda villavagnar är olagliga. Älvsby LRF-avdelning föreslår att detaljplanen avslås.

### **Kommunens kommentarer**

Det är korrekt att det tidigare varit ett planärende i Lillkorsträsk. Den tidigare prövningen var dock ett betydligt större område och man avsåg att planlägga hela spetsen av udden. Det är kommunens uppfattning att varje planförfrågan måste prövas individuellt utifrån den i tiden gällande lagstiftningen och de verksamheter som är aktuella när planen upprättas.



## Yttrandet från Älvsby LRF-avdelning föranleder följande ändringar i planförslaget

1. *Användningen av det område i öster som i det ursprungliga förslaget var markerat med NATUR har ändrats till odling och djurbållning. Den björkallé som enligt länsstyrelsen omfattas av biotopskydd beskrivs i planbeskrivningen och får även i plankartan beteckningen NATUR*
2. *Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på omgivningsbuller och andra störningar som kan uppkomma från intilliggande verksamheter enligt förslaget från Älvsby LRF-avdelning.*
3. *Ett område för en gemensambetsanläggning för avlopp har avsatts där det i det ursprungliga planförslaget varit avsatt som kvartersmark längst i söder. Det innebär att den femte tomten inte får bebyggas.*

## Yttrande från Gunilla Öhgren

Gunilla Öhgren har yttrat sig via SMS och har inget att erinra mot planförslaget.

### Kommunens kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

## Yttrande från Robert och Carina Lidström

”Jag tycker det är mycket glädjande att man ger möjlighet till bebyggelse på fastigheten Lillkorsträsk 115. Långsiktigt är det naturligtvis bra för vår by att det byggs hus både ämnat till fritidshus och fast boende. Det är sannolikt enda möjligheten till att unga familjer flyttar till Lillkorsträsk. Jag ser det som mycket positivt att man nu efter många 30 års väntan för syskonen Hedman får möjlighet att förverkliga sin dröm att bygga ett fritidshus på den mark som deras pappa gav åt dem.”

### Kommunens kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

## Samrådsmötet den 14 februari 2017

Den 14 februari hölls ett möte till vilket sakägarna var inbjudna. På mötet som var välbesökt informerade miljö- och byggkontoret om detaljplaneförslaget. Det fanns möjlighet att ställa frågor om planen. Det framkom efter mötet att det fanns en oro för att planen skulle kunna ge problem i framtiden om de som bosätter sig i området störs av pågående verksamheter, främst jordbruk och biltest.

## Kommunens ställningstaganden

Inkomna synpunkter har blivit bemötta enligt ovan.

## Förändringar i detaljplanen efter samrådet

Kommunen har utöver redaktionella ändringar gjort följande revideringar av planförslaget:

1. *Användningen av det prickade markområdet närmast sjön har ändrats till naturmark.*
2. *Användningen av det område i öster som i det ursprungliga förslaget var markerat med NATUR har ändrats till odling och djurbhållning. Den björkallé som enligt länsstyrelsen omfattas av biotopskydd beskrivs i planbeskrivningen och får även i plankartan beteckningen NATUR*
3. *Markering av administrativa gränser har ändrats enligt Boverkets allmänna råd (2014:5)*
4. *Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av planområdets nuvarande karaktär och hur planförslaget bidrar till att bevara densamma.*
5. *Länsstyrelsens kommentarer har föranlett en minskning av tillåten byggnadsarea i planförslaget. Tillåten byggnadsarea har justerats ned till 95 kvadratmeter för en huvudbyggnad samt 45 kvadratmeter sammanlagt för högst två komplementbyggnader.*
6. *I planbeskrivningen har skrivits in en motivering till att området ska ha enskilt huvudmannaskap.*
7. *Planbeskrivningen har kompletterats med avseende på omgivningsbuller och andra störningar (damm lukt och ljus) som kan uppkomma från intilliggande verksamheter samt en tydligare beskrivning av jordbruksverksamheten enligt LRF:s förslag.*
8. *Ett område för en gemensambetsanläggning för avlopp har avsatts inom det område längst i söder där det i det ursprungliga planförslaget varit avsatt som kvartersmark.*
9. *Gemensambetsanläggningen där carportar avsågs uppföras har tagits bort och området ingår istället i området för odling och djurbhållning.*
10. *Plankartan har ändrats så att vägen blir kvar i nuvarande läge eftersom den femte tomten utgår.*

## Medverkande tjänstemän

Planen har utarbetats under ledning av miljö- och byggkontoret. Arbetet med planhandlingarna har utförts av Metria AB Elise Ryder Wikén enligt uppdrag av markägarna.

Älvsbyns kommun  
Miljö- och Byggkontoret

Ingrid Karlsson  
Miljö- och byggchef