Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
Stadsbyggnadskontoret
Hannes Jonsson
Planarkitekt

Malena Eriksson Högvall
Planarkitekt
info@sb-bergslagen.se

2022-10-17

Dnr: S-2020-757:19
PLAN-2025-28:2

GRANSKNINGSHANDLING

SAMRÅDSREDOGÖRELSE TILLHÖRANDE
UPPHÄVANDE AV OMRÅDESBESTÄMMELSE OA_10 I HÄLLEFORS KOMMUN

PLANENS SYFTE

Syftet är att upphäva områdesbestämmelse OA_10 för att möjliggöra 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 till detaljplan har varit utsänt på samråd 16 november 2020 – 18 december 2020. Under samrådstiden inkom 14 yttranden. Totalt inkomna yttranden under samråd var 14 varav 13 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

Inkomna synpunkter under samråd har resulterat i en del justeringar i planhandlingarna men i huvudsak är planförslaget sig likt. Planbeskrivningen har justerats i flera rubriker bl.a. har rubriker ändrats och syftet förtydligats. Under rubriken konsekvenser av förslag till upphävande av områdesbestämmelse har tillägg gjorts kopplat till människors hälsa och säkerhet vid anordnande av enskilda avloppsanläggningar. Riksintresse för kommunikationer har lagts till. Påverkan av miljökvalitetsnormer för vatten har utretts och lagts till. Efter konsultation med bygglov har formuleringar kring eventuellt ny bebyggelse i området ändrats.

Malena Eriksson Högvall *Planarkitekt*

Hannes Jonsson *Planarkitekt*

Isabella Lohse *Enhetschef*

INKOMNA YTTRANDEN UNDER SAMRÅD

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN ÖREBRO LÄN

Länsstyrelsen Örebro län

Yttrande

Datum
2020-12-18

Diarienummer
402-7697-2020

Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen
info@sb-bergslagen.se

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-18
Dnr. S-2020-757:13

Ändring av detaljplan för upphävande av områdesbestämmelse OA_10 (Södra Torrvarpen), 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 landsbygdspolicy 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 granskningsskedet.

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 kan komma att prövas avseende människors hälsa och säkerhet med hänsyn till behovet av behovet av att säkerställa vatten- och avloppslösningar.

KOMMUNENS KOMMENTARER

En VA-utredning har gjorts för Södra Torrvarpen och kommunen bedömer att området inte innefattar ett område där VA-utbyggnad är nödvändig. De VA-utredningar som gjorts kan ligga till grund för en bedömning av utbyggnad av VA-nätet i kommunen. Övriga strategiska dokument bedöms ej som nödvändiga för detta upphävande.

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. Genom den bebyggelsestruktur som finns inom områdesbestämmelserna behöver konsekvensutredningen redovisa risken att dricksvattentäkter förorenas av närliggande avloppsanläggningar i samband med omvandling från fritidsbebyggelse till permanent bebyggelse.

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.

KOMMUNENS KOMMENTARER

VA-utredning har gjorts och konsekvenser för utbyggnad av enskilda avlopp har lagts till i planbeskrivningen.

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. VA-utredningen visar också att området för områdesbestämmelsen inte bör ses som ett 6 §-område.

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 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 riksintresse för kommunikationer.

Riksintressen

I planbeskrivningen anges att planarbetet inte omfattas av något riksintresse. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att den norra delen av planområdet berörs av riksintresse för kommunikationer, järnväg Bergslagsbanan, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken (MB). Bergslagsbanan är av nationell betydelse och sträcker sig mellan Gävle och Kil. Banan ingår i det utpekade strategiska godsnätet. Länsstyrelsen anser att det av planbeskrivningen behöver framgå hur riksintresset kommer att tillgodoses när områdesbestämmelserna upphävs.

Miljökvalitetsnormer

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

Fornlämningar

Med tanke på att Hällefors kommun är dåligt inventerat vad gäller fornlämningar och strandområdena kring de flesta sjöar i kommunen har förutsättningar att inrymma tidigare okända fornlämningar, såsom boplatser från stenålder och blästbrukslämningar, är sannolikheten stor att det finns oregistrerade fornlämningar längs med Södra Torrvarpens stränder. 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.

KOMMUNENS KOMMENTARER

VA-utredningen gjord av Sweco visar på att ett upphävande av områdesbestämmelsen inte har en negativ påverkan på miljön eller på människors hälsa och säkerhet. Utifrån det bedömer kommunen att en miljökonsekvensutredning inte behöver upprättas.

Riksintresse för kommunikationer har lagts till och det har förtydligats hur de kommer tillgodoses.

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

Frågor om fornlämningar inom området kommer hanteras vid bygglovsprövning likt tidigare.

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. 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.

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 fritidsbebyggelse vid sjön Södra Torrvarpen.” Det blir missvisande att det står ändring av detaljplan för upphävande av områdesbestämmelser eftersom ärendet inte handlar om en ändring av detaljplan.

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

Kommunen bedömer att en detaljplan inte behöver ersätta områdesbestämmelsen OA_10, se prop. 2017/18:167 sid. 8-9 samt 12-13.

Syftet med upphävandet av områdesbestämmelsen har utvecklats och förtydligats. Genomgående i planen har begreppet detaljplan ändrats till områdesbestämmelse.

LANTMÄTERIET

LANTMÄTERIET

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-10
Dnr: S-2020-757:7

Hällefors kommun
info@sb-bergslagen.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2020/026955

DATUM:	2020-12-10	**ERT ÄRENDE:**	S-2020-757
KOMMUN:	HÄLLEFORS	**LÄN:**	ÖREBRO LÄN
SKEDE:	SAMRÅD		

Ändring av detaljplan för upphävande av områdesbestämmelse OA_10, Södra Torrvarpen

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_10, Södra Torrvarpen 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.

För Lantmäteriet

Kristina Lindqvist

Kopia till:

orebro@lansstyrelsen.se

KOMMUNENS KOMMENTARER

Ändringar i texten från detaljplan till områdesbestämmelse har genomförts.

TRAFIKVERKET

FB-SBB-Förvaltning-Info

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-10
Dnr: S-2020-757:8

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

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.hoglind@trafikverket.se
Direkt: 010-123 05 46

KOMMUNENS KOMMENTARER

Ingen ny bygglovssökning, 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

SAMHÄLLSBYGGNAD BERGSLAGEN

Yttrande

2021-01-29 Dnr S-2020-757:16

Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
Miljökontoret
Madelene Helmertz
Tfn. 0581-81714
info@sb-bergslagen.se

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsyttrande

Miljökontoret har getts möjlighet att lämna yttrande över upphävande av områdesbestämmelse OA_10, Södra Torrvarpen, i Hällefors kommun.

Miljökontoret lämnar följande yttrande:

Bakgrund

De rådande områdesbestämmelserna syftar bland annat till att begränsa 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

KOMMUNENS KOMMENTARER

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 områdena. Först då detta underlag finns att utgå ifrån kan en bedömning göras av om de 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 miljökvalitetsmål. 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.

KOMMUNENS KOMMENTARER

Ny exploateringen av bostadsbebyggelse bedöms som ytterst begränsad, se planbeskrivningen angående konsekvenser. Detta beror på att det allmänna strandskyddet fortfarande gäller efter ett upphävande av områdesbestämmelsen samt att området saknar LIS- område, som annars kan förenkla bebyggelse inom strandskyddet. Därför anser inte kommunen att en risk- och konsekvensanalys för maximal utbyggnad vara nödvändig.

VA-utredningen från Sweco visar på att fullt utbyggda vatten- och avloppslösningar inom området klarar kraven för en långsiktig hållbar lösning. Hantering av utbyggnation eller ny exploatering kommer ske på samma sätt som i övriga delar av kommunen utanför detaljplaneområden.

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

Ett upphävande av områdesbestämmelsen anses inte strida mot översiktsplanen. Sjöns fysikaliska och kemiska förhållanden påverkas inte negativt av att områdesbestämmelsen upphävs. Att ny bebyggelse främst ska tillkomma inom kommunen verksamhetsområden innebär inte att undantag sker.

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.

Miljökvalitetsnormer för vatten
Miljökontoret anser att det behöver visas tydligare hur gällande miljökvalitetsnormer 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.

Miljökontoret

Denna handling är bekräftad digitalt och saknar därför namnunderskrift

KOMMUNENS KOMMENTARER

Behovsbedömningen står fast utifrån att VA-utredning från Sweco visar på att ett upphävande av områdesbestämmelsen inte leder till negativa konsekvenser för människors hälsa och miljön.

Swecos utredning visar att miljökvalitetsnormer för vatten med god marginal inte kommer påverkas negativt vid ett upphävande av områdesbestämmelsen. I planhandlingarna har det lagts till och beskrivits konsekvenser för människors hälsa och säkerhet samt miljökvalitetsnormer.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRBUNDET BERGSLAGEN

SAMHÄLLSBYGGNAD BERGSLAGEN

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-11-25 Dnr SBB2020-915

Marie Bergsten

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-18
Dnr: S-2020-757:12

Samrådsyttrande, upphävande av områdesbestämmelser Södra Torrvarpen OA_10, S-2020-757 Hällefors kommun

Förslag till beslut
Direktionen beslutar att anta förslag till samrådsyttrande, upphävande av områdesbestämmelser Torrvarpen OA_10 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, Lundsfjärden, 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 även efter upphävande. Ändå finns det faror med att upphäva områdesbestämmelserna utan någon vägledning. 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 utökat byggande inte gör att turismen blir lidande eller höga naturvärden skadas.

KOMMUNENS KOMMENTARER

Södra Torrvarpen är idag inte utlyst som ett LIS-område och det generella strandskyddet gäller vilket kommunen bedömer leder till en ytterst begränsad möjlighet till byggnation av nya bostäder. Vid varje bygglovsprövning kommer en helhetsbedömning ske för att säkerställa att byggnation är lämplig.

Lokaliseringsprövningen hanterar arkitekturfrågor redan idag kring kommunens samtliga sjöar.

Planering för natur, kultur och friluftsliv
Södra Torrvarpen har redan idag ett högt exploateringstryck längs stränderna. Ett pärlband av bebyggda tomter ligger längs stränderna och kräver en planering som säkerställer tillgången på stränder för natur, rekreation 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.

Behov av arkitekturpolicy
Helt avgörande för framtiden är den efterföljande hanteringen av bygglov, förhandsbesked och strandskydd som kan bli aktuell. Noggranna lokaliseringsprövningar 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

Ola Westin
Förbundschef

KOMMUNENS KOMMENTARER

REGION ÖREBRO LÄN

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-18
Dnr: S-2020-757:11

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

Områdesbestämmelserna för Södra Torrvarpen påverkas inte av riksintresset för friluftsliv. Södra Torrvarpen är idag inte utlyst som ett LIS-område och det generella strandskyddet gäller vilket kommunen bedömer leder till en ytterst begränsad byggnation av nya bostäder. Vid varje bygglovsprövning kommer en helhetsbedömning ske för att säkerställa att byggnation och utformning är lämplig.

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 besöksnäringsaktörernas 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 förvaltat 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

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA YTTRANDEN

FB-SBB-Förvaltning-Info

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-17
Dnr. S-2020-757:10

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

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 befarar 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

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 trädridåer 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

Torrvarpen

Torrvarpen är näringsfattig men med bra vatten och god biologisk mångfald. Rik fauna med många sjöfåglar och fiskarter och en ganska rik flora. Speciellt viktig för smålom. Skyddas från ytterligare föroreningar. Södra Torrvarpens västra sida har ett långsträckt naturvårdsavtal där mesta bebyggelsen finns och bör skyddas mot ytterligare förtätning av bebyggelsen. Området är ett vitryggig hackspett projekt område med naturvårdsavtal. Det är inte bra med ökad bebyggelse intill en framtida lövskog med rikligt förekomst av stående och liggande död ved som är ett måste i ett sådan projekt.

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 på att vattenkvalitén inte kommer försämras vid upphävande av områdesbestämmelsen.

Områdesbestämmelsen berör inte riksintresset för friluftsliv.

Skogsbruket regleras ej i områdesbestämmelsen och påverkas inte av upphävandet.

En VA-plan har inte upprättats i samband med upphävande av denna plan då kommunen bedömer, utifrån Swecos VA-utredning, att kommunalt VA inte behöver dras fram vid sjön.

Områdesbestämmelsernas upphävande innebär inte några lättnader för exploatering i området. Strandskyddet gäller fortsatt, området är inte utpekat i någon LIS-plan vilket kommunen bedömer kommer leda till ytterst begränsad exploatering.

Områdesbestämmelsens upphävande påverkar inte naturvårdsavtalet.

KARLSKOGA ENERGI & MILJÖ

Yttrande

2020-11-13

Dnr S-2020-328:8

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-11-13
Dnr: S-2020-757:3

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 dämningsgräns.
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 Helmfrid Schwartz
Ylva Helmfrid Schwartz

KOMMUNENS KOMMENTARER

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

POSTNORD

postnord

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-02
Dnr: S-2020-757:6

Till
Stadsarkitektkontoret
Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen
Kungsgatan 41
711 30 LINDESBERG

PostNord Sverige AB
SE-105 00 Stockholm

Upphävanden av områdesbestämmelser i Hällefors kommun
Ärendenr: S-2020-328:8

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed förslaget S-2020-328:8.

Solna, 2020-12-02

Sändlista:
Anna-Lena Wennström, Distributionsområdeschef Örebro
Lennart Febring Landö, Produktionschef Hällefors
Hällefors Kommun
Martin Hiller, Citymail
Håkan Malmros, Fria postoperatörers förbund

KOMMUNENS KOMMENTARER

FASTIGHETSÄGARE TILL FASTIGHET TORRVARPSUND 1:9

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-11-17
Dnr: S-2020-757:5

18 november 2020

Dnr S 2020-757

[redacted]

Stadsbyggnadskontoret
Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen
Kungsgatan 41
711 30 LINDESBERG
info@sb-bergslagen

Angående upphävande av områdesbestämmelser vid Södra Torrvarpen OA 10.

Jag och min hustru äger Torrvarpssund 1:9 och är därför sakägare i ovannämnda ärende. Vi motsätter oss inte att områdesbestämmelserna ändras så att de begränsningar som i dag gäller för storleken på byggnader hävs och att nya regler för storleken på byggnader medför att dessa kan få karaktär av permanentbebyggelse.

Man får av handlingarna i ärendet uppfattningen att kommunen tror att man kan bygga fler hus efter den nordvästra stranden på Södra Torrvarpen men detta är sannolikt inte möjligt annat än i mycket begränsad omfattning då de obebyggda tomterna, som utgörs av områden av stamfastigheterna Torrvarpssund 1:1 och 2:1, vilka går ner till stranden mellan befintliga fritidshus, omfattas av ett naturvårdsavtal för att säkra en lämplig miljö för den vitryggiga hackspetten. Se Skogsstyrelsesens dnr SK 525-2018. Detta avtal gäller till 2062 och omöjliggör avstyckning och bebyggelse. Se bifogad karta.

Jag har varit i kontakt med Skogsstyrelsen och underrättat den tjänsteman som varit handläggare av naturvårdsavtalet om kommunens planer. Hällefors Tierps Skogar AB är ägare av bl.a. Torrvarpssund 1:1 och 2:1. De äger vidare den mesta marken i hela planområdet. Se bilaga 2. Det kan därför inte uteslutas att fler arealer av övriga delar av planområdet omfattas av liknande naturvårdsavtal.

Med vänlig hälsning

[redacted]

Bilagor ej inlagda

Bilagor:

1. Karta till SK 525-2018
2. Karta avseende markinnehav fört Hällefors Tierps Skogar AB

KOMMUNENS KOMMENTARER

Gemensamt svar till fastighetsägare för Torrvarpssund 1:9, 1:8 och Privatperson 1.

Upphävande av områdesbestämmelsen påverkar inte naturvårdsavtalet som fortsätter gälla. Då det generella strandskyddet fortsatt gäller på platsen och området inte är utpekat som ett LIS-område av kommunen så bedöms eventuell nybyggnation i området som ytterst begränsad.

FASTIGHETSÄGARE TILL FASTIGHET TORRVARPSUND 1:8

FB-SBB-Förvaltning-Info

[redacted]

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-14
Dnr: S-2020-757:9

Hej!

Angående upphävande av områdesbestämmelser i Hällefors kommun

Efter den västra stranden av Södra Torrvarpen (S-2020-757) finns ett naturvårdsavtal (SK 525-2018) mellan Skogsstyrelsen och fastighetsägaren till Torrvarpssund 1:1 och 2:1 för att skydda en miljö lämplig för vitryggig hackspett, detta avtal gäller till 2062. Avtalet medför att inga nu obebyggda strandtomter kan få bebyggas utom möjligen mellan 2:17 och 2:18. Resterande "lucktomter" omfattas av vitryggsavtalet. Ett upphävande av områdesbestämmelserna kan endast innebära att det blir möjligt att bygga större (bygga ut, bygga till). För nuvarande tomter så har jag inga synpunkter på att ut- tillbyggnader blir möjliga, givetvis efter bygglovsansökan och med hänsyn till strandskyddet.

[redacted]

KOMMUNENS KOMMENTARER

Se gemensam kommentar på sidan 20.

FASTIGHETSÄGARE TILL FASTIGHET FURUNÄS 2:12

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-12-18
Dnr. S-2020-757:15

FB-SBB-Förvaltning-Info

[redacted]

1. På min fastighet Furunäs 2:12, finns en ”lucktomt” norra om gränsen. Min önskan är att den lämnas i befintligt skick. Den skulle inte bebyggas när jag köpte min tomt. Den skulle tillhöra djurriket och allmänheten.
2. Vad gäller eventuella vindkraftverk i området som kan förändra landskapsbilden, har jag inte någon vetskap om i dagsläget, och hoppas vi kan undvara dom i närområdet.
3. Beträffande störande verksamheter, har jag under hela sommaren bott på fastigheten, och därvid tröttnat på främst dessa vattenskotrar, som förutom har en ganska hög nivå på ljudet, far fram på ett otrevligt sätt, med hastigheter som kan skada både folk å fä. Jag sitter och ser de stackars änderna som inte vet vart dom ska göra av sina små. Mins barnbarn som vistades hos mig ett flertal gånger, trots pandemin, ondgjorde sig över dessa farkoster, och poängterade att det fordras tillstånd för dessa. Vad gäller fartbegränsningen på mitt vatten, eller för övrigt på hela Torrvarpen, vet jag inte, men någon form av tillsyn innan det har hänt en olycka , tycker jag, även om jag också tycker om att färdas fort. Möjligen kan någon del av Torrvarpens norra delar vara mer lämplig en just hos mig.
4. Vad gäller Timmerbilarnas framfart, om än inte så ofta i tiden, men jag vaknar då dom med ganska så hög fart kör förbi, det känns även i marken. Jag hoppas slippa se dom med sina lass i min nära omgivning.
5. Vad gäller ”radon”, har det gjorts någon mätning i nutid? Jag har fått nya grannar söder om min fastighet, gjordes någon mätning inför byggnadstillståndet? Och har Hällefors någon karta över riskområdena?
6. Vad gäller ”strandremsor”, vad kan inskränkningen bestå i?
7. Vad gäller rekreation i närområdet, hade jag och min hustru, trampat stigar som var fin motion för våra kroppar, tyvärr återställdes inte dessa sedan skogen var borta, tyvärr känner dom väl inte till föreskrifterna i sin helhet, här som eljest man går i markerna.
8. Vad gäller markundersökningen som Bergstaten sände ett kompendium för ett antal år sedan, utmynnade den i något användbart?
9. Det blev nästan fler frågor en synpunkter, från mig. Får tacka för denna första omgång, möjligen kan mera kött dyka upp till nästa. GodJul! Önskar jag alla som arbetar, och alla andra också. Och Ett Bättre Nytt 2021!

[redacted]

KOMMUNENS KOMMENTARER

Punkt 2-5 samt 7-8 regleras inte i detta arbete. Kommunen besvarar gärna frågor men i rätt forum.

Punkt 1: Att områdesbestämmelsen upphävs påverkar inte möjligheterna att bebygga tomma tomter och eventuella avtal fortsätter att gälla. Då det generella strandskyddet fortsatt gäller och att området inte är utpekat som ett LIS-område av kommunen så bedömer kommunen att ny bebyggelse kommer vara ytterst begränsad.

Punkt 6: Inskränkningen kan bestå i minskad tillgång till stränder och oexploaterade områden ifall ny bebyggelse kommer till stånd efter dispens av strandskydd exempelvis, något som kommunen bedömer kommer ske i ytterst begränsad omfattning.

PRIVATPERSON 1

FB-SBB-Förvaltning-Info

[redacted]

Synpunkter på upphävanden av områdesbestämmelser.
S-2020-757 Södra Torrvarpen OA10.
Om rådet ligger nära ett vitryggig hackspett projekt område med naturvårdsavtal. Kontakta Hällefors Tierp skog.
En annan fråga man kan ställa sig är om det är bra med bebyggelse intill en framtida lövskog med rikligt förekomst av stående och liggande död ved som är ett måste i ett sådan projekt.

[redacted]

LINDESBERGS KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen
2020-11-13
Dnr: S-2020-757:4

KOMMUNENS KOMMENTARER

Se gemensam kommentar på sidan 20.

PRIVATPERSON 2

Angående upphävande av områdesbestämmelser i Hällefors kommun OA_10, Södra Torrvarpen.

Om det förslag om upphävandet av områdesbestämmelser avseende ”OA_10”, Södra Torrvarpen realiseras, kommer detta i förlängningen inte enbart ha en negativ inverkan på den nuvarande boendemiljön, utan även på dess djurliv. Det är ostridigt att en förhöjd bullernivå i form av ökad trafik i området kommer att påverka den nuvarande boendemiljön för såväl permanentboende som för fritidsboenden negativt.

Ytterligare exploatering av det aktuella området skulle även inverka negativt i det landskapsperspektiv som mycket riktigt berörs i inlagan ”Meddelande om samråd” (Dnr S-2020-328:8). Detta i sin tur kan inverka negativt på såväl turism som rekreation (även detta berörs i tidigare nämnd skrivelse) i form av en väsentlig förfulning av den natursköna strandmiljön samt tillgången till den samma.

En sammantagen bild av ovannämnda förhållanden gör att vi invänder mot förslaget om upphävande av områdesbestämmelser i OA_10, Södra Torrvarpen.

Då det generella strandskyddet fortsatt gäller på platsen och området inte är utpekat som ett LIS-område så bedömer kommunen att eventuell ny exploatering kommer ske i ytterst begränsad utsträckning. Upphävandet av områdesbestämmelser underlättar inte möjligheten för nybyggnation. Därför bedöms inte djurliv, boendemiljö, landskapsperspektiv och tillgång till strandmiljön påverkas negativt. Den trafikökning som möjligtvis kan ske är att redan boende på platsen använder sitt boende under större delar av året. Någon förhöjd bullernivå som skulle skapa olägenhet för boende i lagens mening (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader) bedöms inte tillkomma. Frågor angående lämpligheten av ny bebyggelse kommer som tidigare hanteras inom ramen för bygglovet.