ORSA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING
Datum: 2025-03-12
Dnr: KS 2024/432

Utökat förfarande

Anonymiserad version där personnamn är ersatt med [NN] och fastighet med [XX].

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för

Sydöstra Grönklitt, område 2

del av Hansjö 135:68 i Orsa kommun, Dalarnas län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning 2
Hur samrådet och granskningen har bedrivits 4
Sammanfattning och kommentarer till inkomna synpunkter 5
Statliga yttranden 5
G.1 Länsstyrelsen Dalarna 2025 02 06 5
G.2 Polisen, 2024 12 20 7
G.3 Trafikverket, 2024 12 23 8
G.4 Skogsstyrelsen, 2025 01 15 8
G.5 Lantmäteriet, 2025 01 20 8
G.6 Statens Geotekniska Institut (SGI), 2025 01 27 8
Övriga yttranden 10
G.7 PostNord, 2025 01 02 10
G.8 [NN] och [NN], 2025 01 02 10
G.9 [NN] 2025 01 05 11
G.10 [NN], 2025 01 16 15
G.11 [NN], 2025 01 17 17
G.12 [NN], 2025 01 17 18
G.13 [NN], 2025 01 17 18
G.14 [NN], 2025 01 17 19
G.15 Norra Grönklitt samfällighetsförening (via [NN]), 2025 01 17 23
G.16 [NN], 2025 01 18 25
G.17 [NN], 2025 01 18 25
G.18 [NN] och [NN], 2025 01 19 35
G.19 [NN] och [NN], 2025 01 19 47
G.20 [NN], 2025 01 19 47
G.21 [NN] och [NN], 2025 01 19 51
G.22 [NN], 2025 01 19 54
G.23 [NN] & [NN], 2025 01 23 63
G.24 [NN] & [NN], 2025 01 19 67
G.25 [NN], 2025 01 19 72
G.26 [NN] och [NN], 2025 01 19 74
G.27 Östra Grönklitt miljöförening, 2025 01 19 75
G.28 [NN], 2025 01 19 84
G.29 [NN], 2025 01 19 94
G.30 [NN] & [NN], 2025 01 19 105
G.31 [NN] & [NN], 2025 01 20 108
G.32 [NN], 2025 01 20 109

G.33 Ubo Timmerstugor, 2025 01 20 112
G.34 [NN] & [NN], 2025 01 20 113
G.35 [NN], 2025 01 20 114
G.36 [NN] & [NN], 2025 01 20 114
G.37 [NN], 2025 01 20 116
G.38 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20 116
G.39 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20 119
G.40 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20 123
G.41 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20 126
G.42 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20 129
G.43 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20 133
G.44 [NN] & [NN] 2025 01 20 136
G.45 [NN], 2025 01 20 140
G.46 [NN], 2025 01 20 149
G.47 [NN], 2025 01 20 158
G.48 [NN], 2025 01 20 170
G.49 Orsa Hornberga Gård, 2025 01 20 177
G.50 [NN], 2025 01 20 185
G.51 [NN], 2025 01 20 186
G.52 [NN] & [NN], 2025 01 20 187
G.53 [NN] och [NN], 2025 01 20 190
Ställningstaganden 192
Yttranden med kvarstående erinran 193
Medverkande tjänstepersoner 195

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Förslaget till detaljplan godkändes för samråd av kommunstyrelsen den 11 mars 2024 § 30 och sändes ut för samråd från den 20 mars 2024 till den 17 april 2024. Två samrådsmöten hölls, ett i Grönklitt den 27 mars 2024 samt ett i kommunhuset i Orsa den 9 april 2024. Samrådet kungjordes i Mora Tidningen den 20 mars 2024. Planhandlingarna fanns tillgängliga på kommunens hemsida och i kommunhusets entré under samrådstiden. Remissinstanser, kända sakägare och närboende gavs möjlighet att lämna synpunkter på planärendet.

Efter samrådets avslut den 17 april 2024 delades detaljplanen för sydöstra Grönklitt upp till två detaljplaner: Detaljplan för sydöstra Grönklitt område 1 och Detaljplan för sydöstra Grönklitt område 2.

Samrådsredogörelserna godkändes av kommunstyrelsen den 16 december 2024 § 180, kommunstyrelsen godkände samtidigt detaljplanerna för granskning. De sändes ut för varsin separat granskning från den 20 december 2024 till den 20 januari 2025. Planhandlingarna fanns tillgängliga på kommunens hemsida och i kommunhusets entré under granskningstiden.

Under granskningen har många personer yttrat sig över båda förslagen till detaljplaner i samma skrivelse. I de fallen redovisas hela yttrandet men bara de synpunkter som berör område 2 kommenteras i granskningsutlåtande för område 2 och vice versa.

SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER TILL INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan återges och kommenteras inkomna synpunkter. De skriftliga yttrandena är diarieförda och finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen Mora Orsas planenhet.

STATLIGA YTTRANDEN

G.1 Länsstyrelsen Dalarna 2025 02 06

Granskning av detaljplan för Sydöstra Grönklitt, område 2, del av Hansjö 135:68, Orsa kommun

Länsstyrelsen har för granskning mottagit rubricerad detaljplan, daterad i november 2024.

Överprövningsgrundande synpunkter

Med hänsyn till överprövningsgrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen, samt nu kända förhållanden, bedömer Länsstyrelsen att identifierade frågor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande av detaljplanen inte ska överprövas.

Hälsa och säkerhet

Spillvatten

Det måste framgå av planhandlingarna om Bunks reningsverk har kapacitet för Orsa Grönklitt inklusive detta planområde. För att visa det måste den maximala genomsnittliga veckobelastningen (max GVB) för Orsa tätort inklusive Orsa Grönklitt redovisas. Redovisa beräkningen och inte bara resultatet samt uppge vilka planer/områden som ingår i den förväntade ökade belastningen de närmaste 10 åren.

Vägledning för beräkningen finns här: vagledningen-om-maximala-genomsnittliga-veckobelastningen.pdf

Rådgivande synpunkter

Ras och skred

I genomförandeskedet är det viktigt att säkerställa att konstruerade bergsslänter blir långsiktigt stabila. Se SGI:s yttrande (bilaga).

Bilagor

SGI:s yttrande, daterat 2025-01-27

.....

Kommunens kommentarer

Spillvatten

Planbeskrivningen kompletteras kortfattat i fråga om reningsverkens kapacitet men här nedan redogörs för mer utförligt hur exploatering av de båda nu aktuella planområdena förhåller sig till utbyggnaden av VA-anläggningen.

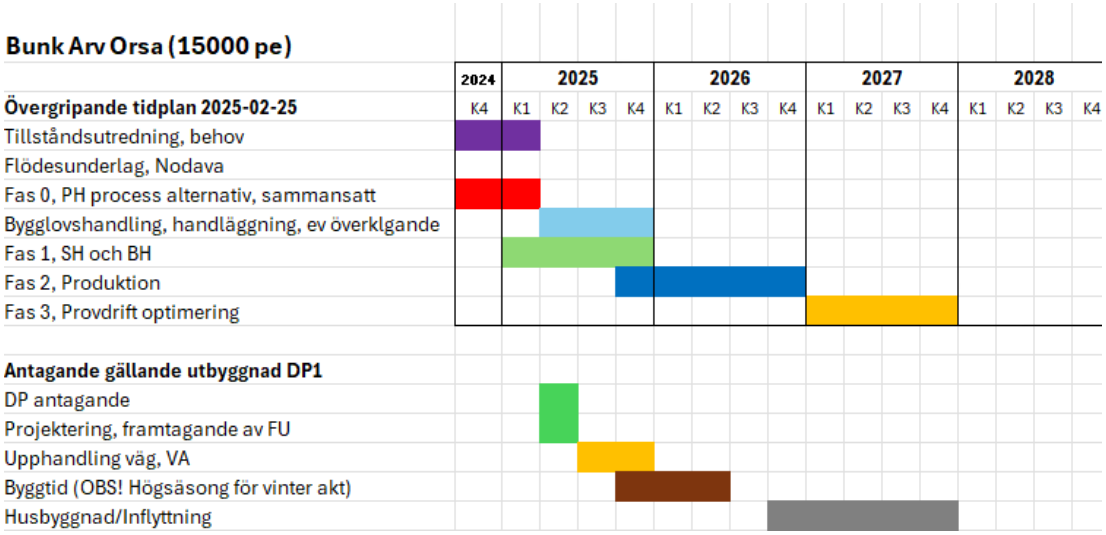
År 2024

Överföringsledningen mellan Grönklitt och Bunk byggdes färdigt år 2024.

År 2025

Grönklitts ARV har tillstånd att rena 3357pe. Teoretiskt sett har reningsverket i Grönklitt utöver befintligt anslutna områden kapacitet att rena spillvatten från samtliga 70 småhus i område 1. I Grönklitt finns idag 12 st bofasta och sommartid respektive vintertid uppskattas ett nyttjande i bostäderna med 1299 respektive 2597 pe. Planområde 1 beräknas alstra 343pe sommartid respektive 686pe vintertid (som är högsäsong). Totalt ger detta en teoretisk maxGVB på 2952pe sommar- respektive 3295pe under vintersäsong.

Detaljplanerna antas i april 2025. Om de vinner laga kraft kommer VA, vägar m.m. att börja byggas ut för ca 35 småhus av 70 inom område 1 under sommaren-hösten 2025 så att tomter kan läggas ut till försäljning hösten-vintern 2025 och eventuella köpare kan påbörja byggnation under 2026. I realiteten hinner ombyggnationen av reningsverket Bunk och inkopplingen av överföringsledningen från Grönklitt kopplas in i Bunks ARV under 2026 innan någon av de planerade fastigheterna i område 1 har hunnit byggas klart med inflyttning i bostaden, se resonemang nedan.



År 2026

Under 2026 byggs reningsverket Bunk om med utökad kapacitet om för att kunna ta befintligt ansluten och tillkommande bebyggelse i Grönklitt och Fryksås. Ombyggnation av Bunk och inkoppling av överföringsledningen mellan Grönklitt och Orsa planeras vara klart år 2026, se tidplan ovan. Fr.o.m inkopplingen 2026 kommer rening av spillvatten endast att ske i Bunks ARV.

Utbyggnad av VA och vägar för resterande del av område 1, samt eventuellt utbyggnad av halva område 2 förväntas tidigast påbörjas sommaren 2026. En eventuellt fortsatt utbyggnad av ledningar i område 1 och 2 sker således samtidigt som överföringsledningen kopplas in i det ombyggda reningsverket Bunk. Enligt tidplanen sker ingen rening i Grönklitts ARV efter sommaren 2026, då sker rening av spillvatten endast i Bunks ARV.

Idag bor ca 7000 personer i kommunen men alla områden är inte anslutna till allmänt spillvattennät och det finns fler reningsverk i kommunen. Året om beräknas den bofasta befolkningen i Orsa tätort, som är anslutna till Bunk, alstra en genomsnittlig veckobelastning på 4643 pe året om. Under sommaren beräknas dessutom icke-bofast

befolkning uppgå till 1628 och vintertid 300 pe. Industribelastningen beräknas till 100 pe. Inom de närmaste tre åren finns ingen förväntad utökning i Orsa tätort.

I Grönklitt finns idag 12 st bofasta och sommartid respektive vintertid uppskattas ett nyttjande i bostäderna med 1299 respektive 2597 pe. Nu aktuella planområden beräknas alstra 1246 pe vintertid (som är högsäsong). Under år 2025 planeras att VA-ledningsnät inom halva detaljplaneområde 1 byggs ut, dvs till c:a 35 tomter. År 2026 planeras VA byggas fram i resterande halva detaljplaneområde 1 för övriga 35 tomter.

I Fryksås finns 20 bofasta och under både högsäsongerna sommar och vinter ökar antalet pe med 385 pe. Det finns ingen förväntad utökning i Fryksås de närmaste tre åren. Industribelastningen från Fryksås beräknas till 10.

Om en säkerhetsmarginal antas om 500, blir belastningen
sommartid 8720 och vintertid 9813 år 2026 vid en beräkning av tillkommande teoretiskt max antal pe i område 1 samt 2 samt sommarcamping. I praktiken är den teoretiska belastningen näst intill 0 pe år 2026 då alla bostäder inte hunnit bebyggas med inflytt till år 2026. Reningsverket i Bunk har tillstånd att rena spillvatten för 19 000 pe.

År 2036

Med tidshorisonten år 2036 förväntas Orsa tätorts bofasta befolkning alstra 4833 pe året om och under sommaren beräknas dessutom icke-bofast befolkning uppgå till 1628 och vintertid 300. Industribelastningen beräknas till 100 pe.

I Grönklitt finns fortfarande 12 st bofasta. Den icke bofasta befolkningen beräknas då vara 3509 pe sommartid och 6122 vintertid, enligt arbetet med planprogrammet i Grönklitt.

I Fryksås finns 20 bofasta och denna ökar under sommaren med 389 och under vintern med 393. Industribelastningen beräknas till 10.

Om en säkerhetsmarginal antas om 500, blir belastningen sommartid 10 500 och vintertid 12 290 pe år 2036.

Ras och skred

Det finns ett avsnitt om konstruerade bergslänter i PM Geoteknik och även i planbeskrivningen; *I samband med schaktning för väg samt byggnader kommer schakt delvis ske i berg. I de fall bergsslänterna inte kommer att släntas av med jordmassor / återfyllas så kan det eventuellt behövas förstärkning i form av bergbult/nät. Slänterna kan, om det finns utrymme för detta, ges en flack lutning till exempel 1:1. Detta ger ur långtidsperspektiv en underhållsfri bergkonstruktion. Detta är lämpligt för mindre slänter då utförandet inte blir så utrymmeskrävande. Branta bergslänter med sådan höjd att blocknedfall kan orsaka skada, skall fortsättningsvis inspekteras med ett intervall som bestäms av sluttningens utformning/skick. Någon detaljerad rekommendation för enskilda planerade bergslänter ges inte i detta skede.*

G.2 Polisen, 2024 12 20

Polismyndigheten, LPO Mora har tagit del av ärendets handlingar. Inga synpunkter från vår sida.

.....

Kommunens kommentarer

-

G.3 Trafikverket, 2024 12 23

Trafikverket har inga synpunkter.

.....

Kommunen kommentarer

-

G.4 Skogsstyrelsen, 2025 01 15

Verksamhet rörande detaljplan och inte berör något område som är skyddat av Skogsstyrelsen har vi inga synpunkter på.

Skogsstyrelsen ansvarar för frågor om skogsbruket och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Skogsstyrelsen är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under SVL.). Vidare ingår bland Skogsstyrelsens uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

.....

Kommunens kommentarer

-

G.5 Lantmäteriet, 2025 01 20

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-11-22) har följande noterats:

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

.....

Kommunens kommentarer

-

G.6 Statens Geotekniska Institut (SGI), 2025 01 27

Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

Underlag:

1. Plankarta, sydöstra, 2024-03-11

2. Planbeskrivning, 2024-11-22

3. PM Geoteknik, 2023-11-01

4. PM Berg, 2024-06-18

SGI:s synpunkter

SGI har i samrådsskedet lämnat synpunkter på rubricerad översiktsplan. Yttrandet är daterat 2024-04-16 diarienummer 4.3.1-2403-0450.

Geoteknisk utredning

Tidigare synpunkter har hanterats avseende stabilitet i jord och SGI har inga kvarstående synpunkter.

Bergteknisk utredning

Undersökningsområdet i underlaget (3, 4) överensstämmer inte med detaljplanens föreslagna planområde (1).

Utifrån underlaget (4) anser SGI att risker kopplat till block- och bergstabilitet gällande befintliga slänter är tillfredsställande utredda.

SGI vill lyfta frågan om risker som kan uppstå i genomförandeskedet då det enligt underlaget (2, 4) planeras för konstruerade bergslänter. Hur säkerställs det att dessa blir långsiktigt stabila?

I övrigt har vi inga synpunkter vad gäller block- och bergstabilitet.

.....

Kommunens kommentarer

Vad gäller att det geotekniska utredningens undersökningsområde inte stämmer med detaljplanernas utbredning, beror det på att när den geotekniska utredningen gjordes avsåg man att även område 3 skulle planläggas, vilket inte är aktuellt för tillfället. Anslutningsvägen till område 1 ingår inte i den geotekniska utredningen men utredningen bedöms likväl utgöra tillräckligt bra underlag även för den delen av detaljplanen.

Det finns ett avsnitt om konstruerade bergslänter i PM Geoteknik och även i planbeskrivningen; *I samband med schaktning för väg samt byggnader kommer schakt delvis ske i berg. I de fall bergsslänterna inte kommer att släntas av med jordmassor / återfyllas så kan det eventuellt behövas förstärkning i form av bergbult/nät. Slänterna kan, om det finns utrymme för detta, ges en flack lutning till exempel 1:1. Detta ger ur långtidsperspektiv en underhållsfri bergkonstruktion. Detta är lämpligt för mindre slänter då utförandet inte blir så utrymmeskrävande. Branta bergslänter med sådan höjd att blocknedfall kan orsaka skada, skall fortsättningsvis inspekteras med ett intervall som bestäms av släntens utformning/skick. Någon detaljerad rekommendation för enskilda planerade bergslänter ges inte i detta skede.*

ÖVRIGA YTTRANDEN

G.7 PostNord, 2025 01 02

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.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

.....

Kommunens kommentarer

Planenheten tar del av informationen.

G.8 [NN] och [NN], 2025 01 02

Ang område 1/431:

Vi tycker det är bra och helt okej att bygga på detta området.

Det vi föreslår för att det ska bli riktigt rätt och bra:

Dra huvudvägen till området genom att utnyttja stora vägen upp till Rovdjursbyn, kompletterad med en ny väg sista biten.

Tror att ni själva inser alla fördelar med att göra så!!

OM ni ändå väljer att huvudmata via Rovdjursvägen ställer vi två krav;

1. Vägen måste asfalteras

2. Det måste byggas en separat gång/cykelväg

Ang område 2/432:

Vi är mycket tveksamma till detta projekt! Berget söder om Råtjärnen bör lämnas orört. Det är en ”grön lunga” för hela området.

.....

Kommunens kommentarer

Här besvaras de synpunkter som framförs angående område 2, KS 2024/432. De synpunkter som hör till område 1 bemöts i granskningsutlåtandet för område 1.

Kommunen har bedömt att delar av berget kan bebyggas, och stora områden kommer att avsättas som NATUR-mark.

G.9 [NN] 2025 01 05

Ärenden: KS 2024/431 och KS 2024/432

Yttrande och överklagan av detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2 (Dnr KS 2024/432)

Undertecknad önskar härmed överklaga förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, med hänvisning till Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB). Nedan redogörs för de huvudsakliga brister och invändningar som ligger till grund för överklagan:

1. Bristande hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Planförslaget innefattar exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag utgör viktiga rekreationsområden och ekologiska stråk. Enligt PBL ska planläggning främja naturvärden och bevara estetiska och kulturhistoriska värden.

Naturvärden: Området har höga naturvärden som riskerar att gå förlorade vid exploatering.

Kulturvärden: Utsiktsplatsen vid Slogboden är av kulturhistorisk betydelse och kommer att påverkas negativt.

Kommunens svar: Kommunen anger att kultur- och naturvärden beaktats och att utsiktsplatsen ska bevaras. Dock kvarstår faktum att den planerade bebyggelsen förstör områdets karaktär och estetiska värden.

2. Otillräcklig miljö- och hälsokonsekvensanalys (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Planen saknar en utförlig miljökonsekvensanalys som klargör hur miljökvalitetsnormer ska uppfyllas. Detta är av särskild vikt för att undvika negativa konsekvenser för:

Dagvatten och spillvattenhantering: Det framgår inte hur dessa ska hanteras för att undvika översvämningar och belastning på befintlig infrastruktur.

Hälsa och säkerhet: Smältvatten och dagvatten orsakar redan problem i området, och ytterligare exploatering riskerar att förvärra situationen.

Kommunens svar: Kommunen har kompletterat dagvattenutredningen och infört krav på erosionsskydd. Dock kvarstår oklarheter kring risker kopplade till klimatförändringar och ökade vattenflöden.

3. Avsaknad av helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Detaljplanen saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för områdets utveckling. Detta skapar osäkerhet om planens långsiktiga konsekvenser.

Trafik och infrastruktur: Ingen tillräcklig analys har presenterats för hur ökad trafik ska hanteras, vilket är avgörande för områdets funktionalitet och säkerhet.

Långsiktig planering: Att fortsätta med detaljplanen för Område 2 innan tidigare områden är fullt utnyttjade riskerar att begränsa framtida utveckling.

Kommunens svar: Kommunen hänvisar till översiktsplanen och framtida trafikutredningar. Detta är inte tillräckligt konkret för att tillgodose de krav som ställs i PBL.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och MB 3 kap. 1 §)

Enligt PBL och Miljöbalkens hushållnings principer ska mark användas för det som är mest lämpat ur ett allmänt perspektiv. Exploateringen av natur- och rekreationsområden utan att redovisa alternativa lösningar strider mot dessa principer.

Kommunens svar: Kommunen menar att planen balanserar exploatering och bevarande. Dock saknas tydliga belägg för detta i planförslaget.

5. Trafik och säkerhet Planförslaget inkluderar inte tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Oskyddade trafikanter, såsom barnfamiljer och äldre, utsätts för stora risker, särskilt vintertid.

Förslag: Korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, bör inkluderas i planen. Kommunens svar: Kommunen har inte adresserat detta tillräckligt men planerar att utreda frågan vidare.

Slutsats och begäran

Planförslaget för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister vad gäller hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och hälsokonsekvenser, samt hållbar planering. Jag uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen och Miljöbalken för att säkerställa en hållbar och balanserad utveckling som tar hänsyn till s

Slutsats

Planförslaget innehåller allvarliga brister vad gäller hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och hälsopåverkan, helhetsplanering och principen om hållbar markanvändning. Jag uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen och därvid säkerställa att både allmänna och enskilda intressen tillgodoses på ett hållbart sätt

Ärende KS 2024/431

Det gäller att ta hänsyn till allas intressen vid en, på sikt, kraftigt planerad exploatering och vara uppmärksam på risken för att Grönklitts varumärke kan skadas så att uthyrningen minskar, befintliga bostäder tappar i värde och risk för lägre nyttjandegrad av anläggningens utbud (vinter som sommar). Det finns också risk för att efterfrågan på nya fastigheter minskar och att Orsa Grönklitts friluftsanläggning AB (nedan kallad ”Bolaget”) och kommunen därmed inte når målet för gjorda och planerade investeringar. Antalet bäddar har de senaste åren ökat snabbt, inte bara i Grönklitt utan också i Sälen, Idre Fjäll samt i Härjedalen och Jämtland.

Det är oklart för mig vem målgruppen är för de planerade fastigheterna enligt plankartan med tanke på de stora fastighetsinvesteringar som krävs av köpare. Det finns ingen detaljerad information (affärsplan med tidplan.) som styrker förslaget till detaljplan.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kap 1§ miljöbalken, ska områden användas till det som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Bolaget äger inte bara de områden (Område 1 och 2) som nu är föremål för utredning utan även den omkringliggande marken. Det verkar finnas en stor acceptans för utbyggnad av Område 1. För Område 2 finns ett utbrett motstånd mot den kraftiga exploateringen/förtätningen, det gäller inte bara de närmast berörda fasthetsägarnas invändningar utan om negativ påverkan på landskapsbilden sett på avstånd från och den uppskattade utsiktspunkten med Slogboden. Detta uppfyller inte miljöbalkens krav för Område 2.

Riksintressen - friluftsliv

Planområdet ingår i riksintresseområdet Siljansområdet (4.3.1). Området beskrivs ”ha särskilt goda förutsättningar för friluftsaktiviteter, på land och vatten, och därmed berikande upplevelser. För att behålla riksintresseområdets upplevelsevärden är en förutsättning att anpassa exploateringar till landskapet så att landskapsbilden och värdet för friluftslivet inte skadas.” Detta är inte uppfyllt i detaljplanen för Område 2.

Geotekniska förhållanden

Underlag för den geotekniska utredningen anges enbart vara en okulär besiktning av området. Vid okulär besiktning av området har det inte påträffats några tecken på erosionsskador varken i slänter eller längs vattendrag. Baserat på den okulära besiktningen anses stabiliteten i området uppfylla kraven för ”planläggning för nyexploatering” enligt Skredkommissionens rekommendationer. Jag kräver en betydligt mer seriös undersökning och redovisning.

Natur och miljö

Naturvärdesinventeringar har gjorts enligt planbeskrivningen (KS 2023/294). De gjordes under hösten 2021 för Område 1 och 2. Det saknas en fågelinventering under rätt säsong. Det har noterats bla Tretåig hackspett och Talltita inom Område 2.

Sociala värden

Område 2 har sociala värden i närområdet. Området består av skog som används för promenader, bär- och svampplockning samt avkoppling. Toppen på Område 2 är en värdefull plats, slogboden med grill, som används av betydligt fler än angränsande fastighetsägare. Den används även av omkringliggande fastighetsägare och besökare i Grönklitt, som inte har tillgång till utsikten som från toppen. Ingen vill ha näraliggande stora bostäder som förstör vår gröna lunga.

Trafik

Biltrafiken har ändrats mycket de senaste åren. Att hänvisa till en trafikmätning från år 2018 för Grönklitt är oseriöst. De flesta färdas med minst en bil till befintliga fastigheter. Det är viktigt att ha ökat trafikbuller i åtanke utmed Grönklittsvägens nedre del. Många tar bilen vintertid till både utförsåknings- och längdåkningsområdena. Det finns nästa inga separata gång- och cykelvägar i Grönklitt. Framförallt är det stora risker för oskyddade trafikanter (barnfamiljer med barnvagnar) vintertid då vägarna är mycket smalare pga snön. På flera ställen måste såväl gångtrafikanter som skidåkare dessutom korsa bilvägar. Det finns mycket barnfamiljer och äldre i Grönklitt. Förslagen hastighet är 40km/h. 30km/h är mer lämplig med tanke på de oskyddade trafikanterna. Planområdets vägar anges få en lutning på 8%. Det är mycket för arbetsfordon för avfallshantering och snöröjning (samtal med bla Siljan Schakt).

Dagvatten

Jag ser en mycket stor risk för fukt/vattenskador vid snösmältning för befintlig bebyggelse om södra delen av Område 2 blir bebyggt. De kommer att bli stora belastningar på små öppna ytor med enorma snöansamlingar. Stor risk när de smälter på våren för bebyggelsen nedanför berget. Redan idag har fastigheter problem med fukt vid snabb snösmältning på Örnen-vägen. Idag är snön jämnt fördelad över stor markyta på Rovdjursberget. Jag kräver en översyn och redovisning på denna risk.

Antalet bäddar har dessutom ökat snabbt, inte bara i Grönklitt, utan också i Sälen, Idre Fjäll samt Härjedalen och Jämtland. Hur stor exploatering klarar dessa områden innan vi

ser en negativ ekonomisk inverkan för boende och Bolaget samt för invånarna i Orsa kommun.

.....

Kommunens kommentarer

Här besvaras de synpunkter som framförs angående område 2, KS 2024/432. De synpunkter som hör till område 1 bemöts i granskningsutlåtandet för område 1.

En del av de frågor som yttrandet berör såsom anläggningens nyttjandegrad och villkor för uthyrning, kan inte hanteras inom ramen för detaljplanearbetet.

Naturvärdesinventeringen som behandlar område 2 konstaterar att *Hela berget består av en cirka 40-årig tallskog som gallrats och saknar skoglig kontinuitet. Inga rödlistade arter kunde hittas. Det är ont om döda gamla träd i området och bara några enstaka sådana sågs. Inga bohål av hackspettar kunde upptäckas.*

Vad avser sociala / kulturella värden värnas toppen av berget och slogboden. Det kommer att finns stora ytor med naturmark, även i fortsättningen för bär- och svampplockning.

Kommunen har bedömt att detaljplaneförslaget inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan och därför behövs ingen miljökonsekvensbeskrivning.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon vattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.

En dagvattenutredning är framtagen med förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar att förbättra den situation som råder idag såväl som den efter byggnation. En förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas.

I dagvattenutredningen beräknas det dimensionerande dagvattenflödet för regn med en återkomsttid på 10 år respektive 100 år med beaktande av en klimatfaktor på 1,25.

Områden för snöupplag har studerats inom arbetet med projekteringen av vägarna och föreslås i huvudsak i anslutning till vändplanerna.

Vad gäller koppling till övergripande strategi för områdets utveckling, är området utpekat som ny stadsbygd i kommunens översiktsplan från 2019.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men

någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Trafikmätningarna som ligger till grund för trafikutredningen gjordes 2023. Utredningen konstaterar att oskyddade trafikanter främst förväntas röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt. Detaljplanen kan inte reglera hastigheten men mätningarna visar att medelhastigheten för trafiken på Toppstugevägen varit 32 km/h och att 85% av trafiken färdats i maximalt 40 km/h vilket indikerar att trafikanterna anpassar sig till trafikmiljön i närområdet. Eftersom området är kuperat har det på vissa sträckor varit svårt att få till en flackare lutning än 8% men detta är på begränsade vägsträckor.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Den marktekniska undersökningen, som ligger till grund för den geotekniska utredningen, är gjord med hjälp av sonderingar, utsättning av grundvattenrör, radonmätning med hjälp av MARKUS 10 och stabilitetsberäkningar har även utförts. Efter samrådet har ett PM Berg tagits fram av bergtekniskt sakkunnig.

G.10 [NN], 2025 01 16

Granskningsyttrande, detaljplan Sydöstra Grönklitt område 2 bifogas;

Bil 1. Granskningsyttrande

Bil. 2 Plankarta område 2

Bil. 3 Bild på den årliga "Lysmasken" på nyårsnatten till Rovdjursbergets topp

”Ks 2024/432” Y15 Granskningsyttrande ,detaljplan Sydöstra Grönklitt, område 2

Planenhetens kommentarer gällande område 2 efter samråd 2024

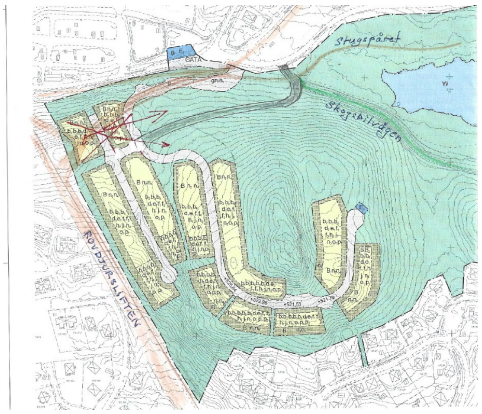
Vi noterar att ni anser att man i första hand bör dröja med att bebygga område 2 till dess att pågående planprogramsarbete färdigställts. Vi noterar även att ni i andra hand anser att endast den västra delen av Rovdjursberget bör bebyggas. Vidare att den naturmark öster om toppen, som nu säkras i pågående detaljplanearbete, även skall omfatta den södra delen. Anslutning mot område 2 görs i ett område längs Råtjärnsvägen med flera befintliga anslutningspunkter som ligger tätt efter varandra. Den befintliga trafikmiljön kan upplevas något otydlig då det även finns en incheckningskur i området. Genom att samla anslutningarna i gemensamma korsningspunkter samt flytta inchecknings-kuren till annan plats hålls ändå komplexiteten nere. **Terrängen i området innebär en kraftig begränsning av var anslutningen är praktiskt möjlig att placera med hänsyn till lutning och vilplan. Vi noterar att ni även har tankar om genomförandefrågor. Frågan om snöupplag har särskilt studerats i förprojektering, med förslag på lämpliga ytor för detta ändamål. Hänsyn till detta behov av ytor har tagits vid framtagande av plankartan. Vägområdet är 12-13 meter och körbanan är 5-6 meter**. Aktuell detaljplan minskar nu den mark som i översiktsplanen pekats ut för ny bebyggelse och sparar ett område kring toppen av berget i område 2 med en uppskattad slogbod och grillplats.

Rovdjursbergets branta sluttningar kräver en noggrann detaljstudie för att anpassa vägar och byggnader! Detaljplaneförslaget är ett rent skrivbordsarbete och har inte koordinatanpassats i terrängen! Exempelvis har anslutningsvägen från Råtjärnsvägen placerats i befintlig skidpist för nerfart från Rovdjursliften till Råtjärnsbergets dalstation! Viktigt att Stugspårets vägkorsning anpassas i terrängen med en planskild korsning om den inte flyttas längre mot öster!! (Se bifogad karta). En annan vägdragning kan ge flera tomter med ski-in / ski-out mot befintlig pist!

För det allmänna friluftslivet är det viktigt att tillgängligheten från söder till Rovdjursbergets slogbod och grillplats värnas. I föreslagen detaljplan finns stor risk att det smala grönområde som lämnats söder om toppen blir en stor snötipp och sätter hinder för vandringsleden vintertid!

Sedan 30 år tillbaka har Miljöföreningen och ”Husvagnsfolket” vandrat i sken av marschaller till Rovdjursbergets topp för att njuta av nyårsnattens fyrverkerier över Siljansbygden! (se bif. Bild)

Som ordf. i Miljöföreningen värnar jag det rörliga friluftslivet! God tillgänglighet till skidspår, pister och vandringsleder både sommar som vinter är viktigt för hela Grönklitt och Rovdjursbyn!





.....

Kommunens kommentarer

Skidnedfarten från Rovdjursliften avses flyttas något norrut och den ska ändå ha en fortsatt god fallinje.

Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Vägsnslutningen till område 2 görs i ett område med flera befintliga anslutningspunkter som ligger tätt efter varandra längs Toppstugevägen och Råtjärnsvägen. Den befintliga trafikmiljön kan upplevas något otydlig då det även finns en incheckningskur intill korsningen Toppstugevägen-Råtjärnsvägen. Genom att samla anslutningarna i gemensamma korsningspunkter samt att flytta incheckningskuren till en annan plats, hålls trafikmiljöns komplexitet nere.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

Områden för snöupplag är främst avsatta i anslutning till vändplanerna. Slogboden och den fortsatta tillgängligheten till denna värnas i detaljplanen.

G.11 [NN], 2025 01 17

Jag vill framföra mina kritiska åsikter om att bygga ut i Orsa Grönklitt.

1. Antalet bäddar i Grönklitt är redan många och ytterligare behov finns inte. Dels är beläggningen inte full i dagsläget och dels klarar inte backar och spår av en stor ökning av personer som vistas i Grönklitt vintertid.

2. Bygger man bort den natur som gör att vi och gäster vill vara i Grönklitt minskar attraktionen. För att markägare/kommun skall tjäna pengar på nya tomter så är man alltså beredd att offra det som gör att man vill vistas i Orsa Grönklitt.

3. Den planerade bebyggelsen kommer förstöra skidspåren på östra sidan Grönklitt. Man försämrar alltså produkten och naturen för att tjäna pengar.

4. Planen att utöka antalet bäddar från 4000 till 12000 är helt orimlig och detta måste stoppas, det görs bäst redan här och nu. Annars kommer området förstöras.

.....

Kommunens kommentarer

I detaljplanen prövas om marken är lämplig för föreslaget ändamål, inte hur stort behov exploatören har av detaljplanen, i detta fall fler bäddar. I arbetet med planprogrammet föreslås fler nedfarter och skidspår.

Det avsätts stora områden som naturmark och det kommer att finnas fortsatt god tillgång till friluftsområden. Skidspåren kommer att ledas om och bindas ihop i den mån de berörs och det planeras för en ny spårcentral.

Inom den aktuella detaljplanen planeras för ca 560 bäddar.

G.12 [NN], 2025 01 17

Jag vill med detta framhålla min oerhörda besvikelse mot Orsa Kommuns politiker och deras ställningstagande . Vi är totalt överkörda . Bor här permanent och kommer från södra Sverige. Fann en oas på Grönklitt och köpte tomt med naturområden runt om som nu tycks vara i farozonen när det blev ny ägare som vill sälja tomter och tjäna pengar. Har ingen tanke dykt upp att när han sålt dessa planerade tomter vad händer då? Skall Orsa Kommun ta över skidbackar mm då . Inte tror jag att nye ägaren stannar kvar och driver detta många gäster som kommer hit är bestörta när dom hör om planerna. Kan detta vara början på slutet för skidanläggningen som det öde Björnparken gick. Jag är lika besviken mot Skogsstyrelsen som inte tog tag i denna så kallade skogsbilväg som gjorde att naturen vid Råtjärnen blev skövlad enl Grönklitt ska nu vägen gå på andra sidan men ingen åtgärd har gjorts för att återställa den. Det var lögner rakt igenom att den gjordes för att det var toppbrott på skogen som knappast mer än 30 år det fanns inte ett enda toppbrott på träden utan det skulle bli tomtområde som dom inte ville tala om. Hur kan det få gå till så här i ett demokratiskt land som det alltid framhålls som.

.....

Kommunens kommentarer

Det avsätts stora områden som naturmark och det kommer att finnas fortsatt god tillgång till friluftsområden. Skidspåren kommer att ledas om och bindas ihop i den mån de berörs.

Frågan om avverkningsvägen hanteras i granskningsutlåtandet för område 1.

G.13 [NN], 2025 01 17

Vi är sedan drygt 20 år tillbaka ägare till [XX] i Grönklitts centrumby. Vi anser att det är mycket väsentligt att ständigt utveckla konceptet Grönklitt gällande skidåkning, friluftsliv, restauranger, boende etc.

Vad vi ser nu är ett mycket stort fokus på byggandet av nya bostäder. Detta kräver faktiskt att det redan finns tillräckligt stort liftsystem och tillräcklig spårkapacitet. Satsningarna på liftsystemen lyser dock med sin frånvaro. Sittlift i mellanbacken är ett diskussionsämne vi hört de senaste 5 åren men det har stannat vid en önskan. Man måste börja med att bygga upp (eller åtminstone planera) attributen för en skidanläggning för att locka folk till området. Få personer åker till en skidanläggning för att bara bo.

Grönklitt har en själ, en attraktionskraft som många andra skidanläggningar saknar. Det är närheten till naturen och fina rekreationsområden såväl vintertid som sommartid. Detta gör att gäster och stugägare gärna återkommer. Vi måste vara rädda om dem.

Området BU24, omfattande Råtjärnsberget, är en av Grönklitts absoluta pärlor. Detta område besöks av boende och gäster från alla delar av Grönklitt. Det finns ett oerhört stort värde i att bevara detta område så att man även framgent kan njuta av vyerna, stillheten och Dalarnas natur när den är som allra bäst.

Vi önskar att kommunen skall ta våra åsikter i beaktande och därefter upprätta en ny detaljplan som i möjligaste mån bevarar naturvärdena kring skog, vatten och vildmark.

.....

Kommunens kommentarer

Fråga om ytterligare liftar och nedfarter hanteras inom ramen för arbetet med planprogrammet.

Det avsätts stora områden som naturmark och det kommer att finnas fortsatt god tillgång till friluftsområden. Skidspåren kommer att ledas om och bindas ihop i den mån de berörs.

Området kring slogboden inom BU24 värnas och kommer fortsätta vara tillgängligt för allmänheten.

G.14 [NN], 2025 01 17

Inledning

Jag, undertecknade sakägare, vill härmed lämna mina synpunkter på förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2. Detta yttrande grundar sig på allvarliga brister i detaljplanen, som strider mot Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

Kommunens hantering av naturmarken i Dp 87 har präglats av brister som påverkat mig som fastighetsägare negativt. Förslaget till ny detaljplan riskerar att ytterligare försämra situationen genom att ge ett enskilt bolag makt över gemensam mark, utan att tillräcklig hänsyn tagits till mig som befintlig fastighetsägare.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering. Jag som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk. Mina två fastigheter gränsar till området och vi har redan haft stora kostnader att både dränera, göra ny grund, och tom fått flytta vår ena fastighet på grund av fukten. Om träden ovanför oss tas bort, som idag suger upp mängder av vatten, kan bli ödeläggande för våra två stugor. Enligt gällande lagstiftning finns krav vid denna typ av förändring att ni är skyldiga att skydda oss genom att installera ett dagvattensystem ovanför våra fastigheter.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslås att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Jag anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Jag uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Jag föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Naturvärdesinventeringen som omfattar område 2 konstaterar att *Hela berget består av en cirka 40-årig tallskog som gallrats och saknar skoglig kontinuitet. Inga rödlistade arter kunde hittas. Det är ont om döda gamla träd i området och bara några enstaka sådana sågs. Inga bohål av hackspettar kunde upptäckas.*

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse mer mot norr är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2, då det rör sig om begränsade trafikmängder.

G.15 Norra Grönklitt samfällighetsförening (via [NN]), 2025 01 17

Styrelsen för Norra Grönklitt Samfällighetsförening ser positivt på utveckling i området och delar tron på att Grönklitt kan växa och välkomna ännu fler gäster och husägare i framtiden. I planeringen av expansion ligger ansvaret att slå fast en ansvarsfull utveckling avseende samspelet mellan bevarande av naturvärden och bebyggelse och trafik. Naturvärdena är ju anledningen till Grönklitts popularitet medan bebyggelse och trafik riskerar att radera ut den. Bebyggelse och vägar som inte stör naturvärdena och där boende har access till aktiviteter utan biltrafik måste prioriteras. För det behövs en bra bild över hur utbyggnaden upp till 12000bäddar skall ske från första etappen till den sista, beaktande placering av områden, trafikbehov, vägar, gångvägar och inte minst parkeringar.

Norra Grönklitt Samfällighetsförening förvaltar de huvudgator som berörs av förslagen. Båda områdena föreslås anslutas till huvudgatorna Råtjärnsvägen/Toppstugevägen.

Trafiksituationen i Grönklitt behöver ses över och styras upp i en långsiktig plan. Vägar, avsaknaden av gångvägar och parkeringar är underdimensionerade redan idag.

I Grönklitt och plan arbetet har kommunen möjlighet och ett ansvar att påverka det framtida Grönklitt genom en planering som minimerar biltrafik inom området så att gäster och husägare som utnyttjar husen kan ta sig till aktiviteter utan att använda bilen. *Grönklitt har lutning i terrängen så det går att skapa skidvägar kombinerat med transportliftar så att alla hus får ski in/ski out koppling.*

Vintertid har varje hus igenomsnitt över två bilar och en mycket hög beläggning i alla hus från december till april. En tor. bilresa på förmiddagen och en på eftermiddagen samt tor. resor till restaurang, affär osv. skapar ca 20 resor per vistelsevecka. Resor med kallstart som ger än större utsläpp. Det kan inte vara förenligt med tidens krav på miljöåtgärder att inte beakta detta när kommunen ansvarar för planarbetet och att politiskt godkänna dessa.

Förutom klimatpåverkan måste även ansvar och förvaltning av vägnätet ses över. I dag är det stor oklarhet över vem som har ansvar för de olika delarna av vägen som leder till/från områdena. Kommunalt ansvar, privat väg som inte har någon formell koppling till fastigheterna och sedan en gemensamhetsanläggning. *Denna oklarhet måste redas ut innan ytterligare Gemensamhetsanläggningar bildas med koppling till Toppstugevägen och Råtjärnsvägen.*

Vi ser att små justering gjorts i plankartan för område1 och 2 men inte tillräckliga för att lämna bilen hemma.

En eller flera skidvägar som leder ut i pisten i kombination med kravet på transportliftar tillbaka måste föras in i planen innan godkännande. Detsamma måste gälla som grundkrav för alla framtida planer.

Den andra sidan av biltrafik som en förutsättning för utnyttjande av området är parkeringsfrågan. Parkeringsfrågan har länge varit en stor fråga. Nu har man ordnat det bättre på parkeringsytorna men vid högsäsong är parkeringsytorna fulla och parkering görs på redan smala vägar. Med planerna för område 1 och 2 kommer mer än 200 bilar behöva P-plats. Med målet 12000 bäddar motsvarande upp emot 1550 hus dvs. ett *nytillskott på mer än 1000 hus som ger en ökning med 2000 bilar och 6000 bilresor per* dag och ett absolut krav på att minst dubbla parkeringsytorna. Var skall dessa ytor ligga? *En plan för hela områdets trafik utveckling till målet 12000bäddar. Måste göras innan kommunen tar ställning till område 1 och 2.*

Grönklitt saknar gångvägar vilket gör trafiksituationen farlig redan som det är i dag. Vägen mellan Receptionen och Skidstadion, Toppstugevägen och Råtjärnsvägen saknar utrymme eller alternativ gångväg för fotgängare.

En plan för Gångvägar för hela Grönklitt måste göras innan nya områden påbörjas för exploatering.

Kommunen är ansvarig för en utveckling i samklang med klimatarbete klok och varsam exploatering av områden för fritid och rekreation så att de värden som idag gör dem intressanta fortsatt finns kvar. Kommunen ansvarar också mot dagens fastighetsägare att värdena i området så långt som möjligt bevaras.

Ski in/Ski Out och sommartid Gångvägar är ett måste för:

- Trafiksäkerhet

- Miljö

Dessutom måste ansvaret för vägar inom området utredas/klargöras.

Vi ifrågasätter vi den del av Område två som föreslås söder om toppen. Den är för brant för bebyggelse och vägdragning och i förlängningen inte möjlig för vinterväghållning.

Den del av planen som ligger längs liften torde kunna fungera. Toppen är ett mycket besökt utsiktsmål med stig upp den branta sidan samt åt norr.

I Område 2 bör den övre vägen sluta i höjd med vändplatsen för den nedre.

.....

Kommunens kommentarer

De synpunkter som berör område 1, KS 2024/431, bemöts i granskningsutlåtandet i detaljplaneärendet för område 1.

Naturvärdesinventeringen som behandlar område 2 konstaterar att *Hela berget består av en cirka 40-årig tallskog som gallrats och saknar skoglig kontinuitet. Inga rödlistade arter kunde hittas. Det är ont om döda gamla träd i området och bara några enstaka sådana sågs. Inga bohål av hackspettar kunde upptäckas.*

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Parkering för bostäder ska ske på den egna tomten men kan i viss mån även ske på gatumarken.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

Kommunstyrelsen har inte beslutat att detaljplaneläggning i dessa områden ska invänta planprogram. Inom ramen för planprogrammet avses trafiken i stort utredas närmare.

I detaljplanen har områden för skidvägar lagts in, dock har det inte bedömts finnas behov av transportliftar inom nu aktuella planområden. Frågan utreds däremot inom ramen för planprogrammet.

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

Bebyggelse söder om toppen behöver utföras med souterränggrundläggning då terrängen är brant men vägen i det avsnittet löper längs med bergssidan och därmed utan större lutningar. Även den södra delen har bedömts möjlig att bebygga.

G.16 [NN], 2025 01 18

Kommunens hantering av naturmarken i Detaljplan 1987 (Dp87) har stora brister som nu visar sig påverkar oss fastighetsägare mycket negativt.

Förslaget till den nya detaljplanen riskerar att försämra vår situation ytterligare. Att ge ett enskilt bolag makt över all gemensam mark, utan att hänsyn tagits till befintliga ägarnas intressen och rättigheter brister i demokratisk legitimitet och rättssäkerhet. Här saknas balans mellan det allmännas och enskilda intressen.

Således bör detta rättas till nu i samband med den kommande detaljplanen för att undvika rättslig prövning.

.....

Kommunens kommentarer

Fastigheten som nu planläggs ägs av Grönklitts friluftsanläggning. Lämpligheten av att exploatera för bostäder prövas i nu aktuell planläggning och det har bedömts såsom lämpligt.

G.17 [NN], 2025 01 18

Yttrande över granskningsförslaget till ny detaljplan för Östra Grönklitt (2)

Jag tillhör inte kretsen av sakägare men har långvarig och omfattande privat och professionell erfarenhet av planfrågor och har därför, trots att mitt hus inte berörs av den föreslagna detaljplanen, reagerat på hur kommunen hanterar frågan om att exploatera den nuvarande platsmarken (Natur) i Dp 87 för ny bebyggelse och jag har därför valt att hjälpa miljöföreningen och dess enskilda medlemmar med en bilaga till deras yttranden om läget från rättslig synpunkt. Jag återger inte den analysen här utan hänvisar till bilagan till deras yttranden.

Dock tar jag mig friheten att mot bakgrund av den uppkomna situationen framföra några råd till kommunens tjänstemän och politiker:

1. Om kommunen antar detaljplanen för område 2 i dess nuvarande form kommer den att överklagas och sannolikheten är stor att mark- och miljödomstolen eller, efter fortsatt överklagande, mark- och miljööverdomstolen kommer att upphäva planbeslutet eller återförvisa ärendet till kommunen. Den rättsliga prövningen tar minst två år om prövningstillstånd medges av MÖD, vilket förefaller ganska troligt (se bilagan om det rättsliga läget).

2. Under tiden kommer med stor sannolikhet detaljplanen för område 1 att vinna laga kraft vilket ger Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB möjlighet att avstycka 70 nya tomter som enligt planbeskrivningen motsvarar ungefär 980 bäddar. Att sälja samtliga dessa tomter kommer att ta flera år. Under tiden kommer också arbetet med planprogrammet att hinna slutföras.

3. Men i svaret på mitt yrkande om att vänta med detaljplanen till efter planprogrammet svarar tjänstemännen att *”det är viktigt att det detaljplanearbete som utgår från den antagna översiktsplanen får landa i ett resultat så att planprogramsarbetet vet vad som skall beaktas”*. Detta är så bakvänt och rent ut sagt korkat att jag behövde läsa meningen tre gånger för att förstå att jag verkligen hade läst rätt.

4. Den naturliga ordningen är förstås, oavsett vad som sägs i översiktsplanen, att låta planprogrammet föregå förslag till nya detaljplaner, och detta framstår som särskilt viktigt för planområde 2 där exploateringen föreslås ske på bekostnad av natur som utgör allmän platsmark i en nu gällande detaljplan. En analys inom ramen för planprogrammet behövs också för att uppfylla kraven i 3 kap 1 § miljöbalken om att alla områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

5. En viktig aspekt på översiktsplanen och dess betydelse för tillkomsten av ny bebyggelse i Grönklitt är att rovdjursparken lades ner 2022 och att det skedde några år efter att planen antogs av fullmäktige. Det innebär att ytterligare omkring 35 hektar av bolagets totala markinnehav frigjordes för annan bebyggelse. Det handlar om redan exploaterad mark och har i hög grad ändrat förutsättningarna för ny bebyggelse och nya verksamheter i Grönklitt. Nedläggningen innebär att översiktsplanen redan är föråldrad med avseende på Grönklitt!

6. Jag har under diskussioner med sakägarna och den berörda vägsamfälligheten inte stött på någon som motsätter sig fortsatt utbyggnad av Grönklitt förutsatt att det sker i lagom takt och under hänsynstagande till redan uppförd bebyggelse och behovet av att bevara gröna områden även inne i och mellan de olika bostadsområdena.

7. De flesta verkar också vara benägna att acceptera en kompromiss där Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB tillåts avstycka tomter på bergets västra sida där förutsättningarna är goda för ski-out-ski-in till Rovdjursliftens pist. Genom att avstå från att exploatera bergets södra och östra sida bortfaller cirka ett dussin tomter som tillsammans bara representerar ungefär 1 procent av de 8 000 nya bäddar som bolaget och kommunen vill tillföra. De kan säkert förläggas till annan mark om behovet finns.

8. Kommunstyrelsens planbesked innebar ett uppdrag till miljö- och byggnadsförvaltningen att ta fram förslag till en detaljplan som beträffande område 2 kan hysa 30 till 50 fastigheter. Planarkitekterna förslår cirka 40 nya fastigheter på Råtjärnsberget. En minskning till cirka 30 är förenligt med uppdraget och skulle spara mer skog samt att undvika påverkan på utsikten från toppen i sydlig och östlig riktning. Därtill påverkas landskapsbilden i mindre grad.

9. Framtagandet av planprogrammet kan vara ett bra sätt att under konstruktiva former hitta någon form av kompromiss och att även undanröja risken för uppkomst av liknande konflikter när det senare blir dags att ta fram ytterligare detaljplaner i Grönklitt.

10. Men det förutsätter att kommunen låter föreningar som företräder fastighetsägarna och bostadsrättsinnehavarna möjlighet att delta istället för att begränsa deras roll till att i ett sent skede få framföra synpunkter på ett förslag som förhandlats fram mellan kommunen och Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB och som åtminstone bolaget senare kommer att vara obenäget att ändra. I det här fallet togs beslut om planprogrammet i början av 2023, men ännu har kontakt bara tagits med bolaget! Det är inte rimligt att kommunen ensidigt tar ställning för en part bara därför att de har tecknat ett VA-avtal som bygger på ett antagande om att bebyggelsen ska växa med 8 000 bäddar. Att inte ta hänsyn till de nuvarande cirka 500 fastighets- och bostadsrättsägarna, vars investeringar i Grönklitt sammantagna överstiger bolagets, bara för att de saknar hemvist i kommunen. De saknar ju dessutom – i motsats till lokalbefolkningen - möjlighet att rösta bort politiker som de är missnöjda med.

Trafiksäkerhetsfrågan

Nu processas två nya detaljplaner som tillsammans beräknas kunna ge 110 nya fastigheter med plats för ca 1 500 nya bäddar och leda till att trafiken på Grönklittsvägen ökar med 30 procent. I mitt samrådsyttrande framhöll jag vikten av att kommunen inom ramen för arbetet med nya detaljplaner ser till att förbättra säkerheten för oskyddade trafikanter. Men i planbeskrivningarna anges bara att det för närvarande i stort sett saknas separata gång- och cykelvägar i Grönklitt. Gående och cyklister är hänvisade till bilvägarna i området, men tjänstemännen menar att det finns gott om stigar och leder som används av gående och cyklister.

Planenheten valde i samrådsredogörelsen att bara kommentera mina önskemål på följande sätt: *”Vi menar även att utifrån den ökning som nu aktuell detaljplan kan generera så bedöms säkerheten för oskyddade trafikanter fortsatt vara god. Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag.”*

Tjänstemännen tar inte hänsyn till förhållandena vintertid då mörker och isigt väglag påverkar säkerheten och då de smala vägrenarna upptas av plogvallar och gångstigarna kan vara täckta av meterhög snö. Under innevarande vintersäsongs två första månader var däremot snötillgången så dålig att Stugspåret och Centrumspåret inte kunde användas för skidåkning. Det innebar att alla som bor öster eller norr om Grönklittsvägen tvingades välja mellan att gå till skidspåren eller ta bilen till Längcentrum

Den successiva utbyggnaden av Grönklitt är med avseende på trafiksäkerheten ett exempel på de små stegens tyranni. Trafikproblemen ökar för varje etapp utan att vare sig bolaget och kommunen eller Trafikverket visar någon vilja att bry sig om nollvisionen. Om Grönklitts cirka 500 småhus och lägenheter hade bebotts av människor som varit mantalsskrivna på orten skulle den haft mellan 1 500 och 2 000 invånare och varit Orsa kommuns näst största tätort. Då hade kommunledningen sannolikt inte tagit lika lätt på de oskyddade trafikanternas villkor. Men de fritidsboendes liv är inte mindre värda!

Det är i sammanhanget viktigt att konstatera att beläggningen är högst under den mörka årstiden och att antalet fordonsrörelser i den centrala delen av samhället kan överstiga 4 000 under bytesdagar. Detta gäller särskilt vackra söndagar då de boende gästernas resande sammanfaller med ett stort antal besök av daggäster. Viktigt är också att inse att

nollvisionen inte kan förverkligas om väghållarna bara bryr sig om bilisterna och inte tar ansvar för barn och äldre som under nuvarande omständigheter är de mest utsatta på vägarna i de centrala delarna av Grönklitt där trafiken är mest omfattande.

I planbeskrivningen anger tjänstemännen att frågan om förbättrad trafiksäkerhet och behovet av separata GC-vägar ska tas upp i arbetet med planprogrammet. Men i svaret till mig understryker de att ett planprogram på samma sätt som en översiktsplan är ett *"visionsarbete"*. Det kan alltså inte användas som grund för att kräva åtgärder av den enskilde väghållaren. Eftersom Sverige saknar lagstiftning som ålägger väghållare att vidta åtgärder för de oskyddade trafikanternas säkerhet finns bara ett sätt för kommunen att säkerställa god trafiksäkerhet och det är att införa villkor om åtgärder inför antagande av nya detaljplaner.

Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB har hittills inte visat något intresse för frågan och kan inte förväntas lägga några pengar på trafiksäkerhet utan att vara därtill tvungen. Jag har vid flera tillfällen tagit upp frågan med företagets verkställande direktörer (allt från Anders Blomquist till Johan Sares). De lyssnar artigt men vill eller orkar inte ens se till att bolagets snöröjare lägger plogvallen längs Värdshusvägen (fram till restaurangen och Gästcenter) cirka 80 cm längre in mot diket så att vägrenen på norra sidan blir tillgänglig för de gående även vintertid! Detta visar på betydelsen av att kommunen ställer tydliga krav.

Jag kan en del om trafiksäkerhet efter att under mer än tio år ha varit ledamot av Vägverkets dåvarande nationella trafiksäkerhetsråd (invald några år efter att jag 1994 presenterade min idé om 2+1-vägar med fast mittbarriär för verksledningen). Mot den bakgrunden har jag lagt lite tid på att ta fram bifogade bilaga som mer i detalj diskuterar vad som kan och bör göras i Grönklitt samt vilka krav som kommunen därvid kan ställa på bolaget och vilka önskemål den bör framföra till Trafikverket inom ramen för det befintliga samarbetsavtalet. Jag hoppas att mina synpunkter denna gång tas på lite större allvar!

Bilaga om förbättrad trafiksäkerhet i Grönklitt

Grönklitt är ett extremt bilberoende och till bilismen anpassat bostads- och verksamhetsområde. Tillgängligheten för cyklister och gående inom området försvåras av frånvaro av GC-vägar och av att många upplever att förflyttning i blandad trafik är förenad med obehag och risk. Det senare gäller sannolikt särskilt för barn och gamla och speciellt i mörker vintertid, då vägarna ofta är mycket hala och deras smala vägrenar blockerade av snövallar.

Avsikten med denna pm, bilaga till mina yttranden över förslag till två nya detaljplaner i östra Grönklitt, är att diskutera vad som kan och bör göras för att förbättra situationen för de oskyddade trafikanterna.

Grundläggande förutsättningar

För närvarande finns i Grönklitt drygt 3 000 bäddar i omkring 500 hus och lägenheter samt därtill ett antal bäddar i husvagnar och husbilar. Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB och kommunen planerar långsiktigt för en utbyggnad motsvarande ytterligare 8 000 bäddar. Det finns totalt cirka 1 350 parkeringsplatser för dagsbesökare fördelade på olika parkeringsytor. Gående och cyklister är nästan helt hänvisade till bilvägarna som genomgående är skyltade för max 40 km/h. Samtliga lokala vägar och gator är enskilda. Grönklittsvägen är statlig väg (1008) fram till och med vägskälet mot Djurparksvägen (som också infart till vandrarhemmet och stora parkeringsytor).

Som dimensionerande trafik under vintermånaderna 2023 utgår SWECO i en nyligen genomförd utredning från följande flöden: Grönklittsvägen 2 700 fordon/dygn, Toppstugevägen 1 050 fordon/dygn och Rovdjursvägen 600 fordon/dygn. Ett betydande problem är dock att flödena varierar väldigt mycket inte bara under dygnets timmar utan mellan olika dagar och tider på året. Mest omfattande är trafiken under bolagets bytesdagar vintertid och särskilt under söndagar då antalet dagsbesökare samtidigt är högt.

För varje nytt bostadsområde och varje ny parkeringsplats ökar trafiken i den centrala delen av Grönklitt. Den kan ha ökat med så mycket som 400 till 500 procent sedan 1980-talet utan att någonting gjorts för att säkerställa god säkerhet för cyklister och gående.

Den nu aktuell utbyggnaden, genom detaljplanerna för område 1 och 2 i östra Grönklitt, bedöms kunna tillföra ca 1 500 nya bäddar, förutsatt att byggrätterna utnyttjas maximalt. Detta bedöms i trafikutredningen leda till att trafiken på Grönklittsvägen och Toppstugevägen ökar med respektive 30 och 80 procent jämfört med de dimensionerande flödena år 2023. (Någon bedömning av trafikökningen på Värdshusvägen och Vintervägen redovisas inte). Men SWECO anser trots detta att det befintliga vägnätet efter några smärre korsningsjusteringar ska kunna klara den ökningen. Hur trafiktillväxten påverkar den redan stundtals kaotiska situationen vid infarten till Grönklitt och på området framför Gästcenter belyses dock inte. Rapporten nämner inte hur de oskyddade trafikanterna påverkas av trafikökningen förrän på sista sidan. Där står bara följande: *”Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag.”*

I detaljplaneläggning har Stadsbyggnadsförvaltningen/byggnadsnämnden ansvar för att frågor kring gång- och cykelvägar bevakas. Problem och behov avseende den statliga Grönklittsvägen bör kunna hanteras inom ramen för det samverkansavtal som finns mellan Trafikverket och Orsa kommun.

I översiktsplanens handlingsplan anger kommunen att den vill etablera ett sammanhängande och säkert gång- och cykelvägnät mellan centrum, de största bostadsområdena och övriga viktiga målpunkter, även utanför kommunens gränser. I översiktsplanens konsekvensanalys kan man i avsnitt 7.5.1 Barnkonsekvenser läsa att ”separata gång- och cykelvägar skapar tryggare trafikmiljöer för oskyddade trafikanter, och inte minst barn”. Men sedan följer syftande på Grönklitt: ”Det planeras inte för detta inom planområdet, men det finns möjligheter att utnyttja och förbättra stigar och leder i naturmark inom och utanför planområdet för att skapa trygga stråk för barn.” Ambitionsnivån är således mycket lägre när det gäller besökande barn än när det handlar om kommunens egna invånare!

Målsättning

För att leva upp till den ambitionsnivå som nationellt kommer till uttryck i ”nollvisionen”, nu snart 30 år gammal, räcker det inte att hänvisa oskyddade trafikanter inom tätort till stigar, särskilt inte vintertid och i mörker. Men kommunens tjänstemän anser att *”utifrån den ökning som nu aktuell detaljplan kan generera så bedöms säkerheten för oskyddade trafikanter fortsatt vara god”.* Att den skulle vara god i dag måste ifrågasättas och någon analys som stödjer detta påstående presenteras inte.

Målsättningen bör vara att de som går, cyklar eller åker spark ska ha god framkomlighet inom tättbebyggt område och kunna färdas utan risk för olyckor till följd av kollision med motoriserad trafik. Målsättningen måste vara att garantera hög säkerhet vid alla

tidpunkter på året och inte bara när biltrafiken är måttlig och förutsättningar i övrigt är goda. De tjänstemän som i det pågående planarbetet vill hänvisa de gående till stigar och annan terräng borde pröva sitt eget koncept genom att försöka ta sig fram där med barnvagn eller rullator!

Om den nuvarande bebyggelsen i Grönklitt hade bestått av bostäder som bebos av mantalsskrivna hushåll skulle tätorten haft mellan 1 500 och 2 000 invånare. Det saknas anledning att tillämpa en väsentlig lägre ambition för trafiksäkerheten bara därför att det i Grönklitt handlar om människor från andra delar av Sverige och världen. Under den mörka årstiden, då riskerna är störst, är beläggningsgraden i Grönklitt så hög att den är jämförbar med kommunens övriga, tättbebyggda, bostadsområden.

Lagstiftning och allmänna råd

Efter studier av plan- och bygglagen (PBL) och väglagen samt frågor till ansvariga tjänstemän på Trafikverket måste jag konstatera att det helt saknas lagkrav på trafiksäkerhetsåtgärder vid anläggning och drift av enskilda vägar. Väglagen § 16a anger att vägplanen ska innehålla uppgifter om skyddsåtgärder och försiktighetsmått som ska vidtas för att förebygga störningar och andra olägenheter från trafiken eller anläggningen. Det kan möjligen tolkas som krav på åtgärder för skydd av gående och cyklister. Men paragrafen avser bara anläggande av allmän väg, och den del av väglagen som handlar om ordnings- och säkerhetsföreskrifter nämner inte de oskyddade trafikanterna alls.

Trafikverkets handbok *Projektering och byggande av enskilda vägar* (Publikationsnummer: 2021:089) behandlar trafiksäkerhet i två korta meningar: *Den som projekterar och bygger en väg har ansvar för att trafikmiljön utformas så att den blir så säker som möjligt. Hänsyn ska även tas till de oskyddade trafikanterna.* Ingen hänvisning ges till någon form av lagstiftning. I slutet av handboken nämns dock Trafikförordning (1998:1276), som emellertid bara innehåller krav på fordon och trafikanter, samt Vägförordning (2012:707) som enligt 1 § bara gäller allmän väg och innehåller föreskrifter i anslutning till väglagen.

Boverkets *Tillgänglighet på allmänna platser* (BFS 2011:5 – ALM 2) säger inget om gator och vägar utan är begränsad till råd för den som bygger anläggningar på allmän platsmark och handlar om att göra dem tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

PBL anger följande i 8 kapitlet om krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser (12 §): *Det som gäller i fråga om tomter enligt 9-11 §§ ska i skälig utsträckning tillämpas också på allmänna platser och på områden för andra anläggningar än byggnader, dock att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda platsen eller området i den utsträckning som följer av föreskrifter meddelade med stöd av denna lag. Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet på en allmän plats ska alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.* Men några konkreta krav på framkomlighet och säkerhet för oskyddade trafikanter ställs inte.

Ett skäl till att lagstiftningen inte ställer några trafiksäkerhetskrav på enskilda väghållare kan vara att enskilda vägar kan bestå allt från sällan använda skogsbilvägar och vägar som bara försörjer några enstaka fastigheter till stora nät av gator och vägar i vissa tätorter med enskilt huvudmannaskap. De åtgärder för god trafiksäkerhet som kan behöva vidtas är förstås i hög grad beroende på faktorer som bebyggelsetyp, antal boende och trafikflöden.

I frånvaro av lagstiftning och myndighetsföreskrifter har kommunen bara två möjligheter att säkerställa att ett enskilt vägnät bidrar till uppfyllande av nollvisionen och det är 1) att rekommendera vissa åtgärder och vädja till den enskilde väghållaren att

genomföra dem eller att 2) uppställa krav på bestämda åtgärder antingen inför fastställande av en detaljplan eller som villkor i själva planen.

Eftersom de åtgärder som behöver prioriteras i Grönklitt främst avser situationen i samhällets centrala delar bör kommunstyrelsen överväga att ställa vissa krav på Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB som ju äger marken och vägarna både i centrum och i de områden som den önskar exploatera genom upprättande av nya detaljplaner. Det är viktigt att inte missa de tillfällen då kommunen kan ställa krav på bolaget som villkor för antagande av planer för ny bebyggelse. Samtidigt måste kraven vara ändamålsenliga och ekonomiskt rimliga i förhållande till de fördelar som företaget får genom de nya planen. Jag återkommer med ett konkret förslag i slutet av nästa avsnitt.

Åtgärdsbehov och prioriteringar

Trots att trafikmiljön i Grönklitt i hög grad domineras av bilar är det många som förflyttar sig till fots och (sommartid) på cykel. Utöver korta promenader från och till parkerade bilar ser man många som går från Rovdjursbyn och Centrumbyn till backen och spåren. En del besöker också *Gästcenter, Ugglan & Björnen* och ICA-butiken till fots. Dessutom har utvecklingen av *Mötestorget* och tillkomsten av gymmet, *Baka kaka* och *Snöflingan* gjort att fler än tidigare promenerar dit. Familjer med små barn går ofta med barnvagn, även vintertid. Många vill också kombinera skidåkning med promenader och en del äldre personer verkar föredra att promenera framför att åka längdskidor. (Mina iakttagelser baseras på att jag bor 7-8 veckor varje vinter i Grönklitt. Genom att jag sällan besöker Grönklitt under barmarksperioden kan jag ha missat något av betydelse för en bedömning av besökarnas vanor och behov under sommarmånaderna).

Det kan aldrig bli fråga om någon total trafikseparering i Grönklitt eller om att anlägga trottoarer eller parallella gångstråk längs alla vägar och bostadsgator. Målet bör vara att genom kostnadseffektiva åtgärder minska de gåendes obehag och risker i främst miljöer och längs vägar där många rör sig och där den motoriserade trafiken är omfattande. Men i sammanhanget kan det vara viktigt att även beakta att fler kommer att vilja gå och cykla när trafikmiljön förbättras och att åtgärderna därigenom också kan förväntas bidra till minskat bilåkande inom Grönklitt.

Här följer förslag om de åtgärder för förbättrad trafiksäkerhet avseende oskyddade trafikanter som kan behöva vidtas under de närmaste åren. En del av dem kan påbörjas redan innan resultatet av det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt är avslutat. Kommunens bedömning av behov av åtgärder avseende förbindelsen mellan Gästcenter och Längdcentrum/Mötestorget behöver dock hanteras inom ramen för planprogrammet.

1. Värdshusvägen och parkeringarna nedanför Gästcenter är det område i Grönklitt där konflikten mellan gående och motoriserad trafik är mest påtaglig. Problemen försvåras av en förhållandevis smal förbindelse med Grönklittsvägen (jämfört med trafikens omfattning) och av att de parkerade bilarna från båda sidorna backar ut på Värdshusvägen dit de gående är hänvisade om de inte vill ta omvägen via entrén till Gästcenter. Situationen påverkas negativt av att gatubelysningen är gles. Därtill kommer att slipningen från den omfattande biltrafikens däck ofta leder till att körbanan blir glashal och att snövallarna minskar gatans bredd och tvingar de gående att ta sig fram bland bilarna. Till saken hör också att Grönklitts busshållplats finns i området.

Ett sätt att lösa problemen skulle kunna vara att enkelrikta trafiken på Värdshusvägen i syfte att skapa plats för en gång- och cykelbana på den norra sidan. Det förutsätter emellertid att trafiken till *Gästcenter* och till *Mötestorget* och *Längdcentrum* leds från Grönklittsvägen på en ny väg som börjar strax söder om det nuvarande reningsverket.

En sådan lösning förefaller naturlig om man efter tillkomst av nya verksamheter och bostäder inom den f.d. rovdjursparkens område behöver förstärka väginfrastrukturen. I så fall skulle trafik på Värdshusvägen bara tillåtas i ostlig riktning.

I avvaktan på en analys av hur rovdjursparkens mark ska användas behöver förhållandena längs Värdshusvägens förbättras. Det skulle kunna ske genom att vägen breddas med 1-2 meter på sträckan mellan väg 1008 och infarten till restaurangens varuintag och att bolaget därifrån plogar en gångväg upp till planen framför entrén till restaurangen och Gästcenter. Det kan visa sig vara enklast och billigast att genomföra detta genom breddning av vägen på dess södra sida och att därefter parallellförskjuta bilarnas vägbana åt det hållet i syfte att frigöra utrymme för GC-banan på den norra sidan.

2. Grönklittsvägen är allmän väg fram till Björnparksvägen (som kanske borde få ett nytt namn!). Trafiken är mycket omfattande på hela sträckan, eftersom Björnparksvägen utgör infart till stora parkeringar och sommartid används som tillfartsväg till *Mötestorget*. Vägen saknar belysning och har mycket smala vägrenar som vintertid vanligen täcks av snövallar. Ca 200 meter före Värdshusvägen finns en plats där en del av bolagets ankommande gäster checkar in för att få sina nycklar. Dit måste den som kommer med buss (hållplats vid *Gästcenter*) vintertid gå fram och tillbaka i mörker på en högtrafikerad väg utan vägren för att hämta sina nycklar!

Det borde finnas vägbelysning på den statliga vägen från incheckningsplatsen till vägskälet mot Björnparksvägen (ca 400 meter). På den sträckan finns dessutom en av Grönklitts två större 5 återvinningscentraler. Därtill kommer att en gångväg från Rovdjursområdet ansluter från öster i höjd med Värdshusvägen och att vägen lite högre upp korsas av ett mycket utnyttjat skidspår.

Väg 1008 är hastighetsbegränsad till 40 km/h, men många åker mycket fortare, främst de som kommer uppifrån berget. Någon form av fartdämpande åtgärd behövs. Men det kan vara bra att undvika hinder som försvårar snöröjningen. En möjlighet kunde vara att placera en fartkamera för södergående trafik strax före det övergångsställe som behöver tillkomma på platsen där gångvägen från Rovdjursområdet mynnar.

3. Den framtida anslutningen av området för den tidigare björnparken till väg 1008 behöver förses med parallell GC-bana (om man väljer den ovan föreslagna lösningen) hela vägen till *Mötestorget* och *Längdcenter* med undantag för den första delsträckan mellan Grönklittsvägen och Södra Stugvägen.

4. På sikt behöver GC-bana eller separat GC-väg anläggas längs Toppstugevägen, i varje fall på den drygt 700 meter långa sträckan från väg 1008 till vägskälet mot Råtjärnsvägen. För närvarande finns ingen förbindelse alls, i varje fall inte vintertid, för gående mellan centrum och de nordligaste och högst belägna bostadsområdena.

5. Längs Rovdjursvägen bör gångväg anläggas på en sträcka av ca 70 meter från Bäverstigen förbi brevlådorna och sopcentralen till Järvens infart. I övrigt finns möjligheter för gående, cyklister och de som åker spark att nyttja den (namnlösa) parallellgata som utgör angöringsväg till Mården, Räven, Uttern och Vargen.

6. Den skyltade hastigheten bör vara 30 km/h på samtliga enskilda vägar inom tättbebyggt område i Grönklitt.

Förslag till omedelbar åtgärd: För att äntligen inleda arbetet med förbättrad säkerhet för de oskyddade trafikanterna skulle kommunen kunna villkora de nu aktuella nya detaljplanerna mot att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB vidtar åtgärder längs Värdshusvägens norra sida på de ca 80 metrarna mellan väg 1008 och infarten till

Ugglan & Björnens varuintag och vidare (parallellt med gatan) förbi restaurangens södra vägg till Gästcenter. Kostnaden för detta (baserat på ovanstående förslag) torde vara klart mindre än företagets nettovinst av att få sälja en enda av de 110 planerade nya tomterna.

Därtill bör kommunen snarast kontakta Trafikverket angående fartkamera och skyltat övergångsställe för gångvägen från Rovdjursområdet. Sannolikheten för att myndigheten ska agera ökar om kommunen kan visa att den också ställer krav på den enskilde väghållaren.

Möjligheter till statsbidrag

Jag har även studerat möjligheterna till statsbidrag, dock utan att veta om Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB eller någon av de befintliga vägsamfälligheterna redan åtnjuter sådant stöd. En enskild väg kan vara bidragsberättigad även om den är belägen inom detaljplanelagt område, men den är inte bidragsberättigad om den är belägen inom både detaljplanelagt område och kommunalt väghållningsområde. Trafikverket klargör villkoren i Handbok – Statsbidrag till enskild väghållning (Publikationsnummer: 2021:087).

Det bidragsberättigade enskilda vägnätet ska utgöra ett komplement till det allmänna vägnätet och ha en standard som är anpassad till vägens funktion och trafikbelastning. Hänsyn ska tas till trafiksäkerhet, miljö och resmönster. Reglerna delar in de enskilda vägarna i olika typer för vilka villkoren skiftar. Flertalet kategorier är inte tillämpliga på situationen i Grönklitt, men de som betecknas som E-väg respektive F-väg skulle potentiellt kunna få stöd.

E-väg är en enskild väg som normalt betjänar minst 25 fritidshus och där vägen utgör uppsamlingsväg för bebyggelsen. Huvuddelen av bebyggelsen måste dock ligga cirka 1 000 m eller längre från allmän väg. Toppstugevägen räknat från slutet på Trafikverkets väg 1008 har en längd som överstiger en km.

F-väg är en enskild väg som nyttjas av industriverksamhet eller av turism som bedrivs i vinstdrivande syfte. Vägens årsdygns- eller säsongsdygnstrafik ska normalt vara 25 fordon eller fler och bidrag beviljas med högst 70 procent. Ändpunkten för en utfartsväg ska ligga cirka 1 000 m eller längre från allmän väg, något som vägen från Grönklittsvägen (efter ny dragning – se mitt förslag) till Längdcentrum torde klara.

Det finns också bidrag till *”särskild drift och iståndsättning”,* men i anvisningarna anges att detta (av icke redovisad anledning) inte får användas för anläggning av parallell GC-väg (och då rimligen inte heller för breddning av vägen i syfte att få plats med en trottoar).

Om Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB i dagsläget inte åtnjuter några statliga bidrag till sin väghållning skulle en möjlighet kunna var att söka bidrag i den utsträckning som regelverket möjliggör och att därigenom frigöra resurser som kan användas till annat, t.ex. till att täcka kostnaden för förbättrad säkerhet för de oskyddade trafikanterna.

Skotertrafik

I det nu föreliggande planbeskrivningen (4.13.5) nämns att det finns tankar om att det nu gällande skoterförbudet ska omarbetas så att skotertrafik tillåts i blandtrafik på gatorna i Grönklitt. En sådan förändring skulle påtagligt försämra de gåendes säkerhet med tanke på att snöskotrar ofta används som lekverktyg snarare än som fortskaffningsmedel. De ger dessutom upphov till buller och avgasutsläpp (se ÖP sid. 148). Skoterförbud bör fortsatt tillämpas inom hela tätorten liksom inom de områden där skidåkning sker på spår som anlagts av Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB.

Avslutningsvis – ett tips

När jag tog upp frågan om möjligheterna att ställa trafiksäkerhetskrav på enskilda väghållare med Trafikverket uppmanade myndighetens trafiksäkerhetschef mig att även diskutera saken med [NN] som under flera årtionden var chef för SKLs trafikenhet. [NN] (som jag själv samarbetat med flera gånger) visade sig efter sin pensionering driva en konsultfirma inriktad på att assistera kommunerna. Dessutom framkom under vårt samtal att han känner till Grönklitt väl till följd av att hans familj sedan 1949 äger en fastighet i Orsa. Om kommunen behöver stöd i arbetet med att utveckla trafiksäkerheten i Grönklitt kan således Jan Söderström vara rätt person att konsultera.

.....

Kommunens kommentarer

Kommunstyrelsen har bedömt att detaljplaneläggningen av områdena 1 och 2 inte behöver invänta planprogrammet.

Vad gäller miljöbalken 3 kap 1 §, hushållningsbestämmelserna, så har dessa sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Översiktsplanens rekommendationer angående området som tidigare var rovdjurspark, överensstämmer mycket riktigt inte med dagens förutsättningar. Området hanteras inom ramen för planprogramsarbetet.

Det har bedömts finnas förutsättningar för tomter med goda lägen, särskilt vad gäller utsikt, på bergets södra sida.

Detaljplanen hanterar inte processen för planprogrammet. Hur boende, fastighetsägare m.fl. kan delta i arbetet med planprogrammet får hanteras i den processen.

Yttrandet framför många tankar och idéer om hur trafiksituationen i Grönklitt ska kunna bli bättre. Tankarna skickas vidare till arbetet med planprogrammet, som studerar

Grönklitt i ett större perspektiv än nu aktuella detaljplaneärenden. Kommunen har inte för avsikt att i dagsläget teckna exploateringsavtal angående åtgärder på vägnätet.

Eftersom Trafikverket är väghållare av Grönklittsvägen hanteras den i de strategimöten som kommunen har regelbundet med Trafikverket. Det är även Trafikverket som äger belysningen utefter den vägen, varför den synpunkten kan framföras till Trafikverket.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Trafikutredningen menar att oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

Trafikmätningarna visar att medelhastigheten för trafiken på Toppstugevägen varit 32 km/h och att 85% av trafiken färdats i maximalt 40 km/h vilket indikerar att trafikanterna anpassar sig till trafikmiljön i närområdet.

Detaljplanen kan inte hantera fråga om snöröjning på de befintliga vägarna.

Fråga om skotertrafik hanteras inom ramen för planprogramsarbetet.

G.18 [NN] och [NN], 2025 01 19

Erinran mot detaljplanen för Sydöstra Grönklitt, område 2 (Dnr. KS 2024/432)

Inledning

Undertecknade sakägare framlägger härmed erinran mot förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, område 2, i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Erinran grundar sig på brister i planförslaget som strider mot PBL:s bestämmelser om hållbar markanvändning, hänsyn till miljö och hälsa, samt behovet av långsiktig planering.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla dessa områden till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

Vidare omnämns utsiktsplatsen vid Slogboden som ett kulturhistoriskt viktigt element som riskerar att gå förlorat. Även om området kring Slogboden inte exploateras så kommer naturupplevelsen fördärvas av den tillkommande bebyggelsen som hamnar i blickfånget. PBL 8 kap. 13 § betonar vikten av att skydda bebyggelseområdets historiska och kulturhistoriska värden.

Kommunens svar: Kommunen menar att hänsyn har tagits till kultur- och naturvärden genom att områden med särskilda naturvärden skyddas i detaljplanen. Utsiktsplatsen vid Slogboden ska bevaras och förtydligas i planbeskrivningen.

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla dessa områden till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

2. Otillräcklig utredning av miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar.

Det framkommer att smältvatten och dagvatten redan idag orsakar olägenheter för närliggande fastigheter. Exploateringen riskerar att förvärra dessa problem, i strid med lagens krav på hänsyn till hälsa och säkerhet.

Kommunens svar: Kommunen har kompletterat dagvattenutredningen och inkluderar krav på erosionsskyddade diken i detaljplanen. Spillvattenhanteringen har utretts och säkerställts för att möta framtida kapacitet.

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar. Inte minst mot befarade klimatförändringar med risk för väsentligt ökad nederbörd är det viktigt att ta höjd och hänsyn till risken för väsentligt ökade vattenflöden.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

Kommunens svar: Kommunen pekar på att översiktsplanen för Grönklitt omfattar framtida utveckling och att trafikutredningar ska uppdateras parallellt med planprogrammets genomförande.

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser. Eftersom planarbetet är pågående finner vi det anmärkningsvärt att man nu går vidare med detaljplanen för ett område som är så omtvistat som område 2. Detta är särskilt anmärkningsvärt när exploatering av område 1 kommer att möta efterfrågan under ett antal år framåt (baserat bl.a. på den historiska

utbyggnadstakten av nya områden i Grönlitt). Att i detta läge fatta beslut som begränsar den kommande översiktsplanen finner vi illa övertänkt.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

Miljöbalkens hushållningsprincip (3 kap. 1 §) påpekar dessutom att mark- och vattenområden ska användas så att de långsiktigt tillgodoser viktiga allmänna intressen. Förslaget till detaljplan får inte föregripa eller förvanska dessa intressen.

Kommunens svar: Kommunen anser att planen balanserar exploatering och bevarande genom att avsätta vissa områden som naturmark och andra för utveckling, i enlighet med riktlinjer från översiktsplanen.

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar eller andra trafikleder. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera risker och förbättra funktionaliteten bör korsningsfria lösningar, som tunnlar eller broar, inkluderas i planen. Dessa lösningar bidrar till att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

Kommunens svar: Kommunen har ännu inte adresserat behovet av korsningsfria passager specifikt, men kommer att se över möjligheterna att inkludera sådana lösningar i den fortsatta planeringen.

Vi anser det vara av stor vikt att i detaljplanen reglera denna aspekt, eftersom det redan finns flera "farliga" korsningar mellan skidspår och bilvägar i området, dvs det är uppenbart att en exploatör inte naturligt väljer denna något mer kostsamma lösning trots att den förbättrar såväl säkerheten som rekreationsupplevelsen.

Slutsats

Planförslaget innehåller allvarliga brister vad gäller hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö-och hälsopåverkan, helhetsplanering och principen om hållbar markanvändning. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen och därvid säkerställa att både allmänna och enskilda intressen tillgodoses på ett hållbart sätt.

PS.

Vi bilägger vår tidigare inlaga som **Bilaga 1** nedan, eftersom de förändringar som föreslagits inte adresserar de synpunkter vi redan lämnat. Bifogar dessutom i **Bilaga 2** en beskrivning och analys av kommunens hantering ur rättslig synpunkt som visar på formella brister i hanteringen, samt indikerar att det finns en uppenbar risk att

miljööverdomstolen vid en eventuell prövning kan komma att upphäva kommunens (eventuella) beslut att anta detaljplanen.

Bilaga 1

Synpunkter på förslaget till detaljplan för **Sydöstra Grönklitt, del av Hansjö 135:68** Grönklitt i Orsa kommun, Dalarnas län (KS 2023/294)

Vi har följande synpunkter på detaljplanen och den fortsatta utbyggnaden av Grönklitt.

1. Vi ser positivt på en fortsatt utveckling av Grönklitt, men anser att en sådan utbyggnad

a. behöver ske under ordnande former och på ett balanserat sätt. Särskilt anser vi att ordningen i planarbetet inte är den rätta. En översiktsplan som innehåller planer för utveckling av infrastruktur, service och aktiviteter behöver utarbetas innan några nya detaljplaner tas fram.

b. bör säkerställa att Grönklitt långsiktigt blir ett attraktivt område för friluftsliv och turism. Planerna på en massiv ökning av antalet bäddar kräver en lika massiv utbyggnad av utbudet av aktivitetsområdena. Redan idag är utförsäkningen underdimensionerad i förhållande till behovet under de mest besöksintensiva veckorna. Dessutom riskerar en alltför snabb utbyggnad att leda till ytterligare försämrad beläggning, vilket i sin tur gör att de ekonomiska förutsättningarna för nuvarande och framtida stugägare försämras, som in sin tur riskerar minska Grönklitts attraktivitet för såväl stugägare som besökare.

2. Vi känner oro för effekterna av delar av den föreslagna detaljplanen, däribland följande:

a. Rovdjursberget kommer med den föreslagna exploateringen att helt förlora sin roll som lunga mellan bostadsområdena och närrekreationsområde. Även om grillplatsen på toppen kvarstår kommer den enligt förslaget att kringgärdas av bostäder på ett sätt som gör den mindre attraktiv som utflyktsmål. Vi föreslår i första hand att exploateringen av Rovdjursberget inte sker, och om det inte bedöms rimligt att en alternativ exploatering (beskriven nedan) som minskar den försämring som förslaget innebär genomförs. Dessutom reducerar detta förslag flera av de risker/problem som exploatering av de brantare delarna av Rovdjursberget kommer att medföra. Vi anser att den förmodade stora efterfrågan på tomter i Grönklitt i första hand bör mötas genom exploatering av detaljplanens Område 1 och att i andra hand områden som frigjorts vid nedläggningen av Rovdjursparken eller delar av de stora ytorna med söderläge i området upp mot norrbackarna ska exploateras. Tomter i dessa lägen kommer att kunna erbjudas attraktiva ski-in—ski-ut-lägen. Detta skulle dessutom kunna vara del i en lösning av problemet med åtkomst till de bättre backarna i norr).

b. Vi anser att det finns risk att vår och närliggande fastigheter påverkas negativt av den föreslagna exploateringen i södra delen av Område 2:

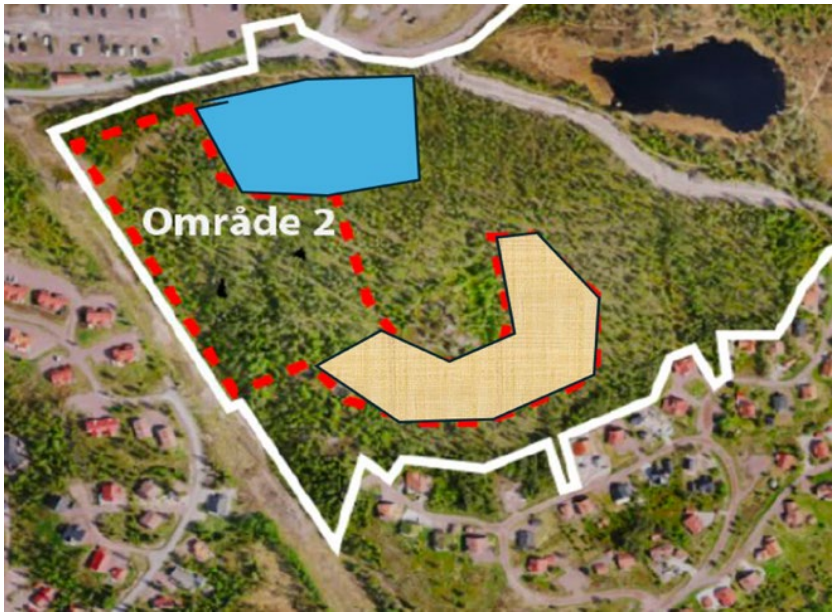
i. Den omfattande markbearbetning som krävs för att kunna anlägga väg och bebygga tomterna i enlighet med detaljplanen kan leda till markförhållande som medför ändrade vattenflöden och påverka markens förmåga att absorbera de stora vattenmängder som frigörs vid snösmältningen. Det kan falla upp till 2m snö under en säsong och delar av det föreslagna exploateringsområdet är rejält brant. Den skiss över bebyggelsen som visades under samrådsmötet (se nedan) är rejält missvisande för de brantare partierna som är betydligt brantare an vad skissen indikerar).



ii. Stora snömängder kommer dessutom att behöva plogas från vägar och tomter till, som det ser ut, ett fåtal platser. Sannolikt inklusive det förslagna utrymmet för passage till grillplatsen på Rovdjursbergets topp. Det är självklart möjligt, men miljömässigt tveksamt, att transportera bort snön.

c. Förslaget riskerar att ytterligare försvåra det rörliga friluftslivet pga fler vägar som hindrar framförallt längdskidåkningen. Redan idag saknas korsningsfria passager (tex tunnlar) vid flera korsningar mellan skidspår och vägar. Vid tillkommande vägar och spår bör korsningsfria passager ordnas och i en ny översiktsplan bör även sådan passager vid existerande korsningar planeras.

Alternativt förslag till exploatering av Rovdjursberget (det som i planen benämns Område 2): Det gula området på bilden nedan ersätts av det blåa området. Detta skulle avsevärt minska behovet av markbearbetning och minska risken för problem för fastigheterna som ligger nedanför det gula området, samt undanröja den avskärmning av Rovdjursberget som det gula området innebär.



Bilaga 2

Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

Inledning

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som förnärvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasattas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp 87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir genom åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB*". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsa besparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänsteman och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort. Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid

platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa

Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-,äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

.....

Kommunens kommentarer

Naturvärdesinventeringen som omfattar område 2 konstaterar att *Hela berget består av en cirka 40-årig tallskog som gallrats och saknar skoglig kontinuitet. Inga rödlistade arter kunde hittas. Det är ont om döda gamla träd i området och bara några enstaka sådana sågs. Inga bohål av hackspettar kunde upptäckas.*

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Bilaga 1 *(endast svar på synpunkter som inte besvarats ovan)*

Inom ramen för planprogrammet utreds ytterligare behov av/möjligheter till liftar, nedfarter och skidspår.

Kommunen har gjort bedömningen att det är möjligt att exploatera område 2 och att utsiktsplatsen kan värnas men att det samtidigt kan tillskapas attraktiva tomter i söderläge.

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.

En dagvattenutredning är framtagen med förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar att förbättra den situation som råder idag såväl som den efter byggnation. En förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas. Dagvattenutredningen har även hanterat fråga om snösmältning.

Sektionen som fanns under samrådet hade en mer schematisk och skissartad form och ersattes till granskningen av mer korrekta sektioner.

Snöupplag har huvudsakligen föreslagits till områdets vändplaner.

Stugspåret föreslås i viss mån få en justerad dragning men det har inte bedömts motiverat med en planskild passage under anslutningsvägen till område 2.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

Bilaga 2

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

G.19 [NN] och [NN], 2025 01 19

Vi har idag problem med avrinningen och svallis från berget ovanför vår fastighet. Om marken i detta grönområde blir påverkad av markarbeten och byggnation så är vi oroliga för risken att våra problem ökar.

Sedan står vi bakom Östra Grönklitts Miljöförenings yttrande

.....

Kommunens kommentarer

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.

En dagvattenutredning är framtagen med förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar att förbättra den situation som råder idag såväl som den efter byggnation. En förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas.

Se även kommunens kommentarer till Östra Grönklitts miljöförening.

G.20 [NN], 2025 01 19

Instämmer med bifogat utkast

Yttrande över förslag till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2

Inledning

Vi, undertecknade sakägare, vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2. Detta yttrande grundar sig på allvarliga brister i detaljplanen, som vi anser strider mot Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt

PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt bör övervägas. Föreningen och vi som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Vi anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Vi anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Vi föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Naturvärdesinventeringen som omfattar område 2 konstaterar att *Hela berget består av en cirka 40-årig tallskog som gallrats och saknar skoglig kontinuitet. Inga rödlistade arter kunde hittas. Det är ont om döda gamla träd i området och bara några enstaka sådana sågs. Inga bohål av hackspettar kunde upptäckas.*

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

G.21 [NN] och [NN], 2025 01 19

Undertecknade sakägare vill lämna några synpunkter på detaljplanen för Sydöstra Grönklitt, Område 2.

Det planerade förslaget berör i högsta grad ALLA inte bara oss sakägare. Även andra som har hus här uppe, hitresta turister och andra besökare är berörda. Den enda kvarvarande högsta punkten med storslagen utsikt (förutom toppstugan), en härlig skogsknalle med slogbod där man t ex kan grilla korv, avnjuta en kopp kaffe och känna naturens läkande kraft.

Vi anser att arbetet med detaljplanen för Område 2 borde omarbetas eller pausas då det nuvarande förslaget innehåller brister vad gäller natur, miljö, markanvändnig mm.

Se bilaga

Yttrande över förslag till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt bör övervägas. Föreningen och vi som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Vi anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Vi anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Vi föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Naturvärdesinventeringen som omfattar område 2 konstaterar att *Hela berget består av en cirka 40-årig tallskog som gallrats och saknar skoglig kontinuitet. Inga rödlistade arter kunde hittas.*

Det är ont om döda gamla träd i området och bara några enstaka sådana sågs. Inga bohål av hackspettar kunde upptäckas.

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för

dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

G.22 [NN], 2025 01 19

Ärende nr : KS 2024/432 - Yttrande över förslag till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2

I egenskap av ägare till Hansjö 135:31, Falken 4, och beredd tillfälle att yttra mig över Orsa kommuns förslag till Detaljplan för Sydöstra Grönklitt, får jag anföra följande.

Inledning

Jag anser att förslaget till detaljplan är behäftat med allvarliga brister och står i strid med Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

Jag motsätter mig därför förslaget till detaljplanen.

När det gäller kommunens hantering av ärendet hänvisar jag till rättsutredning i Bilaga 1.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som

utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller bör alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt övervägas. Jag anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Jag anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett friluftsområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskosningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Jag anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas.

Jag uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt.

Jag anser också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

Bilaga 1

Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

Inledning

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som förnärvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasättas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp 87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med

tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir genom åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB*". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsa besparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att

inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänstemän och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort. Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i

Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

.....

Kommunens kommentarer

Naturvärdesinventeringen som omfattar område 2 konstaterar att *Hela berget består av en cirka 40-årig tallskog som gallrats och saknar skoglig kontinuitet. Inga rödlistade arter kunde hittas.*

Det är ont om döda gamla träd i området och bara några enstaka sådana sågs. Inga bohål av hackspettar kunde upptäckas.

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för

dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Bilaga 1

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt

intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

G.23 [NN] & [NN], 2025 01 23

Erinran mot detaljplanen för Sydöstra Grönklitt, område 2 (Dnr. KS 2024/432)

Inledning

Undertecknade fastighetsägare för [XX] framlägger härmed erinran mot förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, område 2, i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Erinran grundar sig på brister i planförslaget som strider mot PBL:s bestämmelser om hållbar markanvändning, hänsyn till miljö och hälsa, samt behovet av långsiktig planering.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla dessa områden till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

Vidare omnämns utsiktsplatsen vid Slogboden som ett kulturhistoriskt viktigt element som riskerar att gå förlorat. Även om området kring Slogboden inte exploateras så kommer naturupplevelsen fördärvas av den tillkommande bebyggelsen som hamnar i blickfånget. PBL 8 kap. 13 § betonar vikten av att skydda bebyggelseområdets historiska och kulturhistoriska värden.

Kommunens svar: Kommunen menar att hänsyn har tagits till kultur- och naturvärden genom att områden med särskilda naturvärden skyddas i detaljplanen. Utsiktsplatsen vid Slogboden ska bevaras och förtydligas i planbeskrivningen.

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag

fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla dessa områden till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

2. Otillräcklig utredning av miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar.

Det framkommer att smältvatten och dagvatten redan idag orsakar olägenheter för närliggande fastigheter. Exploateringen riskerar att förvärra dessa problem, i strid med lagens krav på hänsyn till hälsa och säkerhet.

Kommunens svar: Kommunen har kompletterat dagvattenutredningen och inkluderar krav på erosionsskyddade diken i detaljplanen. Spillvattenhanteringen har utretts och säkerställts för att möta framtida kapacitet.

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar. Inte minst mot befarade klimatförändringar med risk för väsentligt ökad nederbörd är det viktigt att ta höjd och hänsyn till risken för väsentligt ökade vattenflöden.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

Kommunens svar: Kommunen pekar på att översiktsplanen för Grönklitt omfattar framtida utveckling och att trafikutredningar ska uppdateras parallellt med planprogrammets genomförande.

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser. Eftersom planarbetet är pågående finner vi det anmärkningsvärt att man nu går vidare med detaljplanen för ett område som är så omtvistat som område 2. Detta är särskilt anmärkningsvärt när exploatering av område 1 kommer att möta efterfrågan under ett antal år framåt (baserat bl.a. på den historiska utbyggnadstakten av nya områden i Grönlitt). Att i detta läge fatta beslut som begränsar den kommande översiktsplanen finner vi illa övertänkt.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

Miljöbalkens hushållningsprincip (3 kap. 1 §) påpekar dessutom att mark- och vattenområden ska användas så att de långsiktigt tillgodoser viktiga allmänna intressen. Förslaget till detaljplan får inte föregripa eller förvanska dessa intressen.

Kommunens svar: Kommunen anser att planen balanserar exploatering och bevarande genom att avsätta vissa områden som naturmark och andra för utveckling, i enlighet med riktlinjer från översiktsplanen.

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar eller andra trafikleder. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera risker och förbättra funktionaliteten bör korsningsfria lösningar, som tunnlar eller broar, inkluderas i planen. Dessa lösningar bidrar till att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

Kommunens svar: Kommunen har ännu inte adresserat behovet av korsningsfria passager specifikt, men kommer att se över möjligheterna att inkludera sådana lösningar i den fortsatta planeringen.

Vi anser det vara av stor vikt att i detaljplanen reglera denna aspekt, eftersom det redan finns flera "farliga" korsningar mellan skidspår och bilvägar i området, dvs det är uppenbart att en exploatör inte naturligt väljer denna något mer kostsamma lösning trots att den förbättrar säkerheten och rekreation upplevelsen.

Slutsats

Planförslaget innehåller allvarliga brister vad gäller hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och hälsopåverkan, helhetsplanering och principen om hållbar markanvändning. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen och därvid säkerställa att både allmänna och enskilda intressen tillgodoses på ett hållbart sätt. Att godkänna markområde 1 och 2 och ändra naturmark i plan till byggnation utan att ha en helhetsbild och dess konsekvenser för boende, miljö och trafiksituation är offensivt. Vi röstar för att godkänna område 1 i plan och omarbeta byggnation med färre enheter eller pausa område 2 tills en ny helhetsbild över hur Grönklitt ska utvecklas de kommande åren.

.....

Kommunens kommentarer

Naturvärdesinventeringen som omfattar område 2 konstaterar att *Hela berget består av en cirka 40-årig tallskog som gallrats och saknar skoglig kontinuitet. Inga rödlistade arter kunde hittas. Det är ont om döda gamla träd i området och bara några enstaka sådana sågs. Inga bohål av hackspettar kunde upptäckas.*

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

G.24 [NN] & [NN], 2025 01 19

Angående ärende med diarienummer: KS 2024/431 och KS 2024/432

Som ägare till fastigheten Hansjö 135:50 är vi helt emot denna ändring av planbestämmelserna. För oss är det viktigt att bevara närheten till naturen i närområdet och att förtätning inte görs på bekostnad av dessa grönområden. Råtjärnsberget och områden runt omkring bebyggelsen utnyttjas året runt för promenader, bärplockning och vinteraktiviteter. Det är viktigt att bevara grönområden nära befintlig bebyggelse dels för att familjer med barn lätt ska nå dessa, men även för att skidåkare lätt ska kunna ta sig till skidspår utan att ta bilen. I den befintliga planen finns en väl genomtänkt ritning där grönområden kan nås från vägar via öppna passager åt olika håll. Skulle dessa områden bebyggas ändras hela området till ett tätbebyggt område där naturen inte är lika lättillgänglig.

Vi har investerat i fastigheten utifrån de planbestämmelser som gäller och ställer oss helt bakom **Östra Grönklitts Miljöförenings yttrande (se bifogat)** som har skickats in till er.

Bilaga 2

Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

Inledning

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som förnärvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasättas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp

87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir genom åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB*". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsa besparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänstemän och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort. Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

Kommunens kommentarer

Kommunen bedömer att det kommer att fortsätta finnas tillgång till stora naturområden, med god tillgänglighet till stigar och skidspår, även efter att föreliggande detaljplan genomförts.

Bilaga 2

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

G.25 [NN], 2025 01 19

Jag emotsätter mig all form av exploatering och byggnation på område 2, nedan benämnd Rovdjursberget, som enligt detaljplanen är planlagd som naturmark.

Mitt primära syfte med att besöka Grönklitt är naturen och jag brukar besöka slogboden på toppen med sin utsikt och orörda natur. Närheten till Rovdjursberget var en av de primära anledningarna till att vi köpte fastigheterna, i tron om att Rovdjursbergets status som naturmark innebar att det inte skulle exploateras. All form av exploatering sänker värdet på våra fastigheter, finns det några planer på att kompensera befintliga fastighetsägare för denna värdeminskning ifall Rovdjursberget exploateras?

Även om bara de nedre delarna av Rovdjursberget bebyggs så kommer utsikten att förstöras, man vill ju ha utsikt över natur och inte hustak. Belysning från hus och bilar och inte minst gatubelysning skulle ha en uppenbar negativ påverkan på naturupplevelsen på toppen. Från mina stugor så ser jag upp mot Rovdjursberget, även

denna utsikt hade försämrats markant om skogen hade skövlats och ersatts med bebyggelse och gatubelysning. Om toppen omringas av hus och vägar med belysning så kommer den mer upplevts som en parkeringsplats än som ett naturområde.

Redan i dagsläget så är det många besökare vid grillplatsen och slogboden, människor och hundar. Ytterligare bebyggelse kommer att öka mängden besökare, vilket kan leda till trängsel och ökar trycket på växter och djur. Hur är det tänkt att man ska kunna gå upp till toppen om den bebyggs och det ligger snöhögar mellan husen? Var ska fåglarna bygga sina bon om man hugger ner träden? I dagsläget så är det en fin naturstig hela vägen upp, och ibland så går jag genom skogen rakt upp från tomten längst en liten stig som få känner till. Denna form av boendenära naturupplevelse kommer helt att elimineras om Rovdjursberget exploateras.

Det är redan idag problem med regnvatten som forsar nedför berget samt smältvatten som fryser till is över bilvägen vid mina stugor. Grunderna till båda mina stugor har förstörts av erosion, vilket varit dyrt att åtgärda. I Örnen 12 så gick det att gräva under stugan och förstärka, men i Örnen 11 så var skadorna så pass omfattande att den inte gick att rädda. Vi var tvungna att bygga en helt ny grund längre upp på tomten, och därefter så lyfte vi upp stugan till sin nya plats med hjälp av två kranbilar. Detta finns dokumenterat i kommunens register via bygglov. Vi har även investerat en hel del i dränering runt båda stugor för att fånga upp och avleda vatten. Detta innebär att all form av förändring av berget ovanför utgör en risk, exempelvis borttagande av vegetation, asfaltering eller ansamling av snö på begränsade ytor.

Istället för ytterligare exploatering av Rovdjursberget så föreslår jag en åtgärdsplan för de befintliga problemen med smältvatten som fryser till is och sätter igen kulvertar. När det blir stopp i kulvertarna så fylls först dikena med vatten, och därefter så svämmar de över, vilket leder till blankis på vägarna. Om man går vidare med planerna på att bebygga Rovdjursberget så måste man göra något åt vattnet, dränera, dika ur, samla upp och leda bort.

.....

Kommunens kommentarer

Huruvida den planerade exploateringen påverkar värdet på befintliga fastigheter är inget som kommunen kan svara på.

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att finnas träd för fågellivet. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Snöupplag kan främst anordnas i anslutning till de vändplaner som planeras i området.

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.

En dagvattenutredning är framtagen med förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar förbättra den situation som råder idag såväl som den efter byggnation. En förutsättning

som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas.

Åtgärder för att hantera dagvatten och svallis från befintliga vägar kan behöva hanteras av väghållaren.

Vem som bär ansvaret vid naturolyckor är komplext, men det kan finnas svar här: https://www.regeringen.se/contentassets/7931dd4521284343b9224e9322539e8d/vem-har-ansvaret-sou-201742/

G.26 [NN] och [NN], 2025 01 19

Behov av översikt och helhet för Grönklitts expansion

Vi anser att förslaget om expansion av nya områden bör föregås av en översiktsplan som tar hänsyn till alla kommande behov. Detta gäller miljö, VA, vägar och speciellt gångvägar, skidspår tillhörande korsningar.

Vi menar att Grönklitt behöver förbättra rådande trafiksitutation speciellt vintertid och säkerställa att kommande utökningar fungerar där bilar, människor och skidåkare möts i anläggningen. Det är osäkert att promenera längs vissa partier och vägavsnitt och korsa dessa. Bilar kan komma i hög fart, plogvallar har blockerat vägkanter och gångvägar saknas. Några exempel på detta är

- stora vägen nära receptionen och Rovdjursvägen som trafikeras av gångtrafikanter och skidåkare som rör sig till och från reception och spårcentraler. Denna korsning skulle bli säkrare med en plankorsning.

- den smala vägen bakom skiduthyrningen upp till längdcentrum som vintertid inte tillåter gångtrafikanter tillsammans med biltrafik.

Dagvatten / diken

Anläggningen behöver ha en förmåga att hantera dagvatten för flera områden och vägar. Under vår strömmar vattnet över stora vägen några hundra meter söder om avloppsstationen. Tidvis fryser detta och skapar halka. Vid ytterligare utbyggnad behövs kapacitet i vattenföring / diken, såväl små som stora för att leda bort vattenmassor.

Slogbod och rekreationsområden när toppen på Råtjärnsberget

Vi önskar att områden med högt naturvärde, Råtjärnsberget och dess skogsbeklädda topp, benämnt område 2, bevaras utan bebyggelse. Där finns ett vackert berg med slogbod med hänförande utsikt. Det är olämpligt att bebygga toppen med hus som försvårar promenad till toppen. Nuvarande översiktsplanen betonar detta värde.

Vi ser framm mot ett hållbart och väl fungerande Grönklitt!

.....

Kommunens kommentarer

Område 2 omfattas av BU 24 i gällande översiktsplan och är utpekat som utvecklingsområde för bostäder. Det pågår även ett arbete med ett planprogram, som är mer övergripande planering, men kommunen har bedömt att nu aktuell detaljplaneläggning inte behöver invänta planprogrammet.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

En dagvattenutredning är framtagen med förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar förbättra den situation som råder idag såväl som den efter byggnation. En förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas.

Åtgärder för att hantera dagvatten och svallis från befintliga vägar kan behöva hanteras av väghållaren.

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen.

G.27 Östra Grönklitt miljöförening, 2025 01 19

Yttrande över detaljplaneförslag, område 2

Bilagor: 1. Information om Östra Grönklitt miljöförening

2. Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

1. Inledning

I sydost omfattar detaljplaneförslaget naturmark tillhörande detaljplanen för Östra Grönklitt (Dp 87), som vann laga kraft den 20 maj 1993 och där genomförandetiden slutade den 31 december 2007. Naturmarken inom översiktsplanens BU 24 omfattar ca 4 ha. Dp 87 antogs av den centerpartistiska majoriteten i Orsa kommun. Kommunen ägde då hela planområdet. Det nu aktuella naturmarksområdet i Dp 87 utgörs av Rovdjursbergets topp och bergets sluttning åt söder och öster mot bostadsmarken inom Dp 87. På dessa sluttningar, inom naturparksområdet, planerar nu den centerpartistiska majoriteten i Orsa kommun en omfattande bebyggelse bestående av väg och ett drygt 10-tal bostadshus.

2. Juridiska frågor om kommunens hantering av planprocessen mm

Se bilaga 2

3. Riktlinjer för detaljplanering av område BU 24

I Planbeskrivningen är översiktsplanens riktlinjer för område BU 24 angivna. Där sägs:

- Områdets lämplighet för utveckling av boende bör prövas i en detaljplaneläggning. Aspekter som naturvärden, utsikt och påverkan på befintlig bebyggelse bör beaktas vid en sådan.
- I översiktsplanen anges att det finns värden i att behålla viss del natur i BU24 (som omfattar förslaget till detaljplan för område 2), framförallt om det sker en kraftig bebyggelseutveckling inom BU23. Detaljplanen innehåller därför stora områden med naturmark.

Utöver den skada som exploatering av naturområdet tillfogar de berörda fastighetsägarna söder om Rovdjursberget är det viktigt att notera att området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt Miljöbalken 4 kap 2 §, att den föreslagna bebyggelsen påverkar landskapsbilden och att de vackra vyerna påverkas negativt. Enligt 3 kap 1 § Miljöbalken ska områden användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

4. Överensstämmelse med riktlinjerna

I förslaget sägs: ”Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen då delområdenas riktlinjer har efterlevts i planförslaget”. Miljöföreningen anser att så absolut inte är fallet. Miljöföreningen anser att den nuvarande naturmarken på Rovdjursberget är den enda mark inom BU 24 som uppfyller översiktsplanens och miljöbalkens riktlinjer.

Miljöföreningen menar att behovet av orörd naturmarket inom BU 24 är ojämförligt störst inom Dp 87:s naturmark. Behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget med vacker utsikt är mångfalt större för den befintliga bebyggelsen i Rovdjursbyn och intilliggande bostadsområden (totalt ett 100-tal bostadshus) än för de 10-talet bostadshus som nu planeras inom naturområdet. Behovet av orörd natur kommer att tillgodoses också för återstoden av den föreslagna bebyggelsen inom BU 24, husvagnsparkeringens gäster och för alla nya tomter inom område 1 (inom BU 23) om naturmarken inom Dp 87 lämnas orörd. Möjligheten att ostört utnyttja slogboden på bergstoppen för arrangerat nyårsfirande (som pågått i en mängd år) och som utflyktsmål resten av året kommer att finnas kvar. Också vandrare på den nya populära vandringsleden ”4 toppar” slipper krångla sig igenom ett bostadsområde på stigen ner från bergstoppen. Alla dessa fördelar kommer också att öka marknadsvärdet för alla fastigheter, gamla och nya, omkring Rovdjursberget.

5. Förslag till lösning som tillgodoser både markägarens önskemål om nya tomter och behovet för alla i området av orörd natur

Varken företaget eller kommunstyrelsens majoritet vill vänta med beslut i detaljplanefrågan till dess det pågående planprogrammet slutförts eller kompromissa med avseende på antal tomter på Rovdjursbergets sluttning. Miljöföreningen och andra berörda har redan tidigare föreslagit att de föreslagna 10-tal nya tomterna på naturmarkens sluttning ska tas bort. I stället kan antalet tomter i den västra delen av planområdet ökas med ca 5 tomter. Mark i väster finns tillgänglig för detta om utfartsvägen flyttas bort från skidtransportleden. Då behöver man inte åka bil för att nå skidspår och utförsåkningsbackar. Ski in- ski out räcker och borde vara mer attraktivt i den vintersportort som Grönklitt är! Dessutom blir kostnaderna för exploatering i moränmarken i väster istället för i berget i öster säkerligen lägre både för markägaren och tomtköparna.

Förslaget ovan innebär att totala antalet tomter inom planförslaget kommer att minska något. Det viktigt att inse att det troligen handlar om ca 5 tomter. Detta bör ses i relation till att företaget genom fortsatt utbyggnad planerar för tillkomst av 8 000 nya bäddar (ca 800 nya tomter) i Grönklitt och att det har stora markreserver, inte minst genom att marken där djurparken låg frigjorts för annan verksamhet och bebyggelse. Dessutom kommer fortfarande antalet nya hus inom område 2 efter en sådan åtgärd att ligga väl inom det spann for område 2 plus 3 (30–50 nya hus) som beslutats i planbeskedet för ca 2 år sedan.

6. Koppling till pågående planprogramarbete

Parallellt med planläggningen av område 1 och 2 pågår ett planprogramarbete för hela bolagets markinnehav. Syftet med att ta fram ett planprogram för hela Grönklitt är rimligen också att säkerställa att marken totalt sett används på bästa sätt. När vi inom ramen för samrådet framhöll att detaljplanearbetet bör invänta resultatet av planprogrammet (som ska avslutas under 2025) svarar kommunens tjänstepersoner, tvärtemot all logik, att det är ”viktigt att det detaljplanearbete som utgår från den antagna översiktsplanen får landa i ett resultat så att planprogramsarbetet vet vad som skall beaktas.” Det är visserligen sant att Orsa kommuns översiktsplan, antagen 2019, pekar ut större delen av det aktuella planområdet som ny stadsbygd, vilket innebär att naturmarken i Dp 87 nu anses kunna exploateras. Detta var emellertid inget som kommunen under arbetet med översiktsplanen förankrade hos de berörda fastighetsägarna. Vår gemensamma vägförening tillfrågades inte liksom inte heller vår miljöförening.

Viktigt i sammanhanget är också att det inte fanns några planer på att lägga ner djurparken vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av översiktsplanen. Frigörande av detta område (XX ha) för annan användning torde vara ett av skälen till varför kommunen nu genomför ett planprogram. Avvikelsen från gällande översiktsplan är ju stor och tillgången till mer, redan exploaterad, mark förbättrar förutsättningarna att undvika exploatering av den naturmark som skyddas av nuvarande detaljplanebestämmelser. Därför bör bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken beaktas.

7. Miljöföreningens yrkande

Vi i miljöföreningen yrkar i <u>första hand</u> på att hela det område av allmänplats marken Natur som ligger inom BU 24 och som idag skyddas av gällande detaljplan (Dp 87) fortsatt undantas från bebyggelse.

I <u>andra hand</u> yrkar vi att arbetet med detaljplanen tillfälligt avbryts i väntan på resultaten av planprogramarbetet.

Bilaga 1

Östra Grönklitt Miljöförening, kort information

Föreningen, som är en ideell förening, har funnits i ca 25 år och är mycket aktiv. Föreningens medlemmar utgörs av ca 70 ägare av bostadsfastigheter i den s.k. Rovdjursbyn inom Grönklitts friluftsområde i Orsa. Fastigheterna utgörs av de tomtplatser som finns i vår detaljplan från 1993 (Dp 87). De ligger omedelbart söder om Rovdjursberget.

Miljöföreningens syfte är att sköta om och söka bevara de allmänna områden som ligger inom detaljplaneområdet i Rovdjursbyn och på Rovdjursberget, som är föreningsmedlemmarnas lunga åt norr och som nu föreslås bebyggas. En av orsakerna till att föreningen bildades var avsaknaden av en samfällighetsförening som borde ha bildats för förvaltningen av naturområdena i Dp 87. Föreningen har genom en referensgrupp på 3 personer engagerat sig i detta planärende hela tiden. Gruppen har haft ett antal möten med alla parter, markägare, plantjänstemän och politiker.

Föreningen anser att det engagemang som föreningen visat beträffande det nu aktuella planområdet är tillräckligt för att föreningen ska anses som sakägare i planärendet.

Bilaga 2

Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

Inledning

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som förnärvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasättas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp 87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att

överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir genom åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB*". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsa besparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänstemän och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort.

Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet

bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Kommunen menar att detaljplaneprocessen har beaktat aspekter som naturvärden, utsikt och påverkan på befintlig bebyggelse. En hel del mark avsätts som naturmark, i enlighet med riktlinjerna för BU24 i översiktsplanen.

Kommunen har inte bedömt att detaljplanearbetet har behövt föregås av planprogramsarbetet. Vad det område som tidigare var djurpark ska användas till, hanteras i planprogramsarbetet.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med

naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Bilaga 2

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och

kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

G.28 [NN], 2025 01 19

Yttrande över detaljplaneförslag, område 2

Bilaga: Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

1. Inledning

I sydost omfattar detaljplaneförslaget naturmark tillhörande detaljplanen för Östra Grönklitt (Dp 87), som vann laga kraft den 20 maj 1993 och där genomförandetiden slutade den 31 december 2007. Naturmarken inom översiktsplanens BU 24 omfattar ca 4 ha. Dp 87 antogs av den centerpartistiska majoriteten i Orsa kommun med Mikael Thalin som kommunalråd. Kommunen ägde då hela planområdet. Nu ägs marken av ett bolag i Grönklitt. Huvudägare i bolaget är familjen Göran Bronner.

Inom BU 24 utgörs naturmarksområdet i Dp 87 av Rovdjursbergets topp och bergets sluttning åt söder och öster mot bostadsmarken inom Dp 87. Bostadsmarken heter nu Rovdjursbyn. På bergets sluttningar, inom naturmarksområdet, planerar nu, på begäran av markägaren, den centerpartistiska majoriteten i Orsa kommun (med samma ledning, Mikael Thalin, som 1993) en omfattande bebyggelse bestående av väg och ett drygt 10-tal bostadshus.

2. Juridiska frågor rörande översiktsplanen och detaljplanen för område 2 (se även bifogad bilaga)

a. Planförslaget grundas på vad som sägs för område BU 24 i översiktsplanen från 2017-2019. Trots att Grönklitt med ca 300 fastigheter är den största täta bebyggelsesamlingen i hela Orsa kommun kommunicerades inte förslaget till översiktsplan till dessa fastighetsägare via anslag eller liknande i Grönklitt eller brev till föreningarna i Grönklitt. Det har lett till att översiktsplanen för BU 24 har fått ett innehåll som inte tydligt lyfter fram det gällande läget för Rovdjursberget. Det borde till exempel ha angetts att ”naturmarken avsattes i detaljplanen 1993 för de ca 60 tomtplatser inom Rovdjursbyn som omfattas av Dp 87”.

b. Vidare anges inte i planförslaget att den planlagda naturmarken på Rovdjursberget är Allmänplats som Orsa kommun är huvudman för. Detta gäller eftersom inget nämnts i genomförandebeskrivningen till Dp 87 om huvudmannaskap för planens allmänplats mark. I sådant fall är kommunen huvudman enligt då gällande byggnadslag. Det finns inte någon anteckning i fastighetsregistret att huvudmannaskapet upphört för kommunen.

c. Vid samrådsprocessen våren 2024 fick kommunen ett antal synpunkter på förslaget från de berörda i bl.a. Rovdjursbyn. De flesta av dessa synpunkter var negativa till samrådsförslaget. Det nu aktuella granskningsförslaget innehåller få ändringar av samrådsförslaget. Ett antal av de viktiga och kritiska synpunkterna har inte beaktats. I sådant fall ska enligt PBL den som inte fått sitt förslag beaktat underrättas om det per post. Så har inte skett.

I bifogad Bilaga är punktera **a, b och c** ovan samt ytterligare kommunala fadäser förklarade mer i detalj.

3. Riktlinjer för detaljplanering av område BU 24

I Planbeskrivningen är översiktsplanens riktlinjer för område BU 24 angivna. Där sägs:

- Områdets lämplighet för utveckling av boende bör prövas i en detaljplaneläggning. Aspekter som naturvärden, utsikt och påverkan på befintlig bebyggelse bör beaktas vid en sådan.
- I översiktsplanen anges att det finns värden i att behålla viss del natur i BU24 (som omfattar förslaget till detaljplan för område 2), framförallt om det sker en kraftig bebyggelseutveckling inom BU23. Detaljplanen innehåller därför stora områden med naturmark.

Dessutom är området är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt Miljöbalken 4 kap 2 §. Enligt 3 kap 1 § Miljöbalken ska områden användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

4. Överensstämmelse med riktlinjerna

I förslaget sägs: ”Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen då delområdenas riktlinjer har efterlevts i planförslaget”.

Jag anser att så absolut inte är fallet vad gäller naturområdet inom Dp 87. Jag anser att den naturmarken på Rovdjursberget är den enda mark inom BU 24 som uppfyller översiktsplanens och miljöbalkens riktlinjer. Det enda behov som förslaget där tillgodoser är markägarens behov av attraktiva tomter till försäljning.

Inte någonstans i Planbeskrivningen nämns att naturområdet i Dp 87 kan ersättas med ny detaljplan med annan markanvändning. Inte heller anges någonstans skälen för en sådan förändring av markanvändningen. Inte heller anser kommunen att alla fastighetsägare inom Dp 87 är sakägare i ärendet.

Riktlinjerna säger att påverkan på befintlig bebyggelse ska beaktas. Den enda befintliga bebyggelse som finns direkt intill planområdet är alla hus i Rovdjursbyn. Dessa har under ca 30 år haft HELA naturområdet på Rovdjursberget som sitt enda säkra naturområde. Jag anser därför att ny bebyggelse och ny väg inom naturområdet starkt påverkar befintlig bebyggelse. Planförslaget står därför inte i överensstämmelse med riktlinjerna för BU 24.

Behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget med vacker utsikt är mångfalt större för den befintliga bebyggelsen i Rovdjursbyn och intilliggande bostadsområden (totalt ett 100-tal bostadshus) än för de 10-talet bostadshus som nu planeras inom naturområdet. Behovet av orörd natur kommer att tillgodoses också för återstoden av den föreslagna bebyggelsen inom BU 24, för husvagnsparkeringens gäster och för alla nya tomter inom område 1 (inom BU 23) om naturmarken inom Dp 87 lämnas orörd. Möjligheten att ostört utnyttja slogboden på bergstoppen för arrangerat nyårsfirande (som pågått i en mängd år) och som utflyktsmål resten av året kommer då att finnas kvar och bli möjligt också för hundra nya fastighetsägare. Detsamma gäller också för vandrare på den nya populära vandringsleden ”4 toppar” som går rakt över Rovdjursberget. Dessa slipper krångla sig igenom ett bostadsområde på stigen ner från bergstoppen. Alla dessa fördelar kommer också att öka marknadsvärdet för alla fastigheter, gamla och nya, omkring Rovdjursberget.

5. Förslag till lösning som tillgodoser både markägarens önskemål om nya tomter och behovet för alla i området av orörd natur

Varken företaget eller kommunstyrelsens majoritet vill vänta med beslut i detaljplanefrågan till dess att det pågående planprogrammet slutförts eller kompromissa med avseende på antal tomter på Rovdjursbergets sluttning. Vår miljöförening i Rovdjusbyn och andra berörda har redan tidigare föreslagit att de föreslagna 10-tal nya

tomterna på naturmarkens sluttning ska tas bort. I stället kan antalet tomter i den nordvästra delen av planområdet ökas med ca 5 tomter. Mark i nordväst finns tillgänglig för detta om utfartsvägen, som enligt förslaget ska byggas mitt i den befintliga viktiga transportleden mellan Rovdjursliften och dalstationen för släpliften upp på Råtjärnsberget, flyttas lite söderut. Då behöver man inte åka bil för att nå skidspår och utförsåkningsbackar. Ski in- ski out räcker och borde vara mer attraktivt i den vintersportort som Grönklitt är! Dessutom blir kostnaderna för exploatering i moränmarken i nordväst i stället för i berget i öster säkerligen lägre både för markägaren och tomtköparna.

Förslaget ovan innebär att totala antalet tomter inom planförslaget kommer att minska något. Det är viktigt att inse att det troligen handlar om ca 5 tomter. Detta bör ses i relation till att företaget genom fortsatt utbyggnad planerar för tillkomst av 8 000 nya bäddar (ca 800 nya tomter) i Grönklitt och att det har stora markreserver, inte minst genom att marken där djurparken låg frigjorts för annan verksamhet och bebyggelse. Dessutom kommer fortfarande antalet nya hus inom område 2 efter en sådan åtgärd att ligga väl inom det spann for område 2 plus 3 (30-50 nya hus) som beslutats i planbeskedet för ca 2 år sedan.

Enligt kommunen är ett skäl för att det viktigt att snabbt få fram nya tomter i Grönklitt att arbetstillfällen måste skapas för ortens invånare och företag. Men jag menar att det behovet inte påverkas av om 10 nya tomter inte kommer till på ett befintligt naturområde. De ca 100 nya tomter som ändå område 2 plus 1 omfattar räcker väl för att tillgodose Orsas bygg- och entreprenadbolag med byggande av hus och infrastruktur de närmaste 10 åren. Om ännu fler tomter tas fram samtidigt i snabb takt är risken stor att det blir utländska bolag som tar jobben istället.

6. Konsekvenser för områdena Natur där enligt förslaget enskilt huvudmannaskap ska gälla.

Jag tycker att det saknas tydliga regler i planförslaget hur de nya tomtägarna ska få inflytande över skötseln av marken Natur. I förslaget sägs att gemensamhetsanläggning ska kunna bildas för skötseln av naturmarken. Samtidigt sägs att ”Exploatören avser att ta det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av detaljplanen”. Vad innebär detta? Vem får ta bort sly och annan störande vegetation inom Natur i närheten av tomterna? Vad händer om tomtägarna blir osams med exploatören/markägaren om detta? Kan markägaren kräva ersättning från tomtägarna för ett sådant ”intrång” på hans mark? Det är stor risk att markägaren/exploatören, särskilt när genomförandetiden gått ut, gör vad han vill med Natur områdena som ju är avsedda för tomtägarnas och allmänhetens behov enbart. Så vill ju markägaren nu göra vad gäller naturområdet inom Dp 87!

Jag tycker att det därför ska klart framgå av planbestämmelserna och plankartan att vissa på plankartan avgränsade områden av Natur är avsedda att förvaltas av en eller flera gemensamhetsanläggningar där markägaren och närboende tomtägare ska delta. De deltagande fastigheterna får då en evig servitutsrätt (alltså oberoende av planens genomförandetid) att använda Natur marken. Markägaren och/eller tomtägaren ska kunna begära en lantmäteriförrättning för att bilda en sådan gemensamhetsanläggning. I förrättningen bestäms vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och hur den ska skötas. Förrättningen bör betalas av markägaren eftersom rätten till en sådan gemensamhetsanläggning höjer värdet på tomten. Inte heller ska någon ersättning utgå till markägaren för ianspråktagandet av marken.

Förrättningen måste ske i god tid innan genomförandetiden för planen går ut.

7. Koppling till pågående planprogramarbete

Parallellt med planläggningen av område 1 och 2 pågår ett planprogramarbete för hela bolagets markinnehav. Syftet med att ta fram ett planprogram för hela Grönklitt är rimligen också att säkerställa att marken totalt sett används på bästa sätt. När vi i Miljöföreningen och vår referensgrupp inom ramen för samrådet framhöll att detaljplanearbetet bör invänta resultatet av planprogrammet (som ska avslutas under 2025) svarar kommunens tjänstepersoner, tvärtemot all logik, att det är ”viktigt att det detaljplanearbete som utgår från den antagna översiktsplanen får landa i ett resultat så att planprogramsarbetet vet vad som skall beaktas.” Det är visserligen sant att Orsa kommuns översiktsplan, antagen 2019, pekar ut större delen av det aktuella planområdet som ny stadsbygd, vilket innebär att naturmarken i Dp 87 nu anses kunna exploateras. Detta var emellertid inget som kommunen under arbetet med översiktsplanen förankrade hos de berörda fastighetsägarna. Vår gemensamma vägförening tillfrågades inte liksom inte heller vår miljöförening.

Det jag tagit upp ovan i detta yttrande visar hur viktigt det är att klargöra och bestämma vad som måste beaktas i kommande detaljplaner i Grönklitt. Detta måste framgå av planprogrammet. Planprogrammet måste också klargöra om och när det behövs en översyn av gällande översiktsplan. Enligt reglerna bör beslut om en sådan översyn tas vart 4:e år.

Viktigt i sammanhanget är också att det inte fanns några planer på att lägga ner djurparken vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av översiktsplanen. Frigörande av detta område för annan användning torde vara ett av skälen till att kommunen nu genomför ett planprogram. Avvikelsen från gällande översiktsplan är ju stor och tillgången till mer, redan exploaterad, mark förbättrar förutsättningarna att undvika exploatering av den naturmark som skyddas av nuvarande detaljplanebestämmelser. Därför bör bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken beaktas.

7. Övrigt

Jag stöder till fullo yttrandet från [NN], [XX] inkl. den text med tillhörande bilaga som han har under rubriken ”Trafiksäkerhetsfrågan”.

8. Mitt yrkande

Jag yrkar i första hand på att hela det område av allmänplats marken Natur som ligger inom BU 24 och som idag skyddas av gällande detaljplan (Dp 87) fortsatt undantas från bebyggelse.

I andra hand yrkar jag att arbetet med detaljplanen tillfälligt avbryts i väntan på resultaten av planprogramarbetet.

Om kommunen väljer att ignorera dessa mina yrkanden kommer jag att överklaga kommunens antagande av planförslaget.

Bilaga

Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

Inledning

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som förnärvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasättas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som

sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp 87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir genom åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB*". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsa besparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänstemän och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort. Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den

återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen

vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

.....

Kommunens kommentarer

Översiktsplaneprocessen

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Huvudmannaskap inom Dp 87

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87.

Vägarna inom gällande Dp 87 är utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om

gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Aktuell detaljplaneprocess

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Kommunen menar att detaljplaneprocessen har beaktat aspekter som naturvärden, utsikt och påverkan på befintlig bebyggelse. En hel del mark avsätts som naturmark, i enlighet med riktlinjerna för BU24 i översiktsplanen.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2024 om en planeringsstrategi, där aktualiteten hos översiktsplanen bedömdes.
https://orsa.se/download/18.48224d7718f9eb9d28542300/1717572474293/Planeringsstrategi%20Orsa%20kommun%20antagen%20med%20antagandebeslut.pdf

Förvaltningen av naturmarken

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

Planprogram

Kommunen har inte bedömt att aktuell detaljplaneläggning behöver avvakta arbetet med planprogrammet.

Bilaga

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

G.29 [NN], 2025 01 19

Bakgrund:

Inför inköpet av tomt Hansjö 135:35 (Örnen 15) 2019, träffade vi byggenheten ([NN]*) på Mora kommun. Vi ställde då frågan om man får eller kommer att få bygga på den sk Natur/parkmark BU24. Vi fick ett entydigt svar NEJ! "Att bygga på natur/parkmark eller att omforma naturmark till byggmark får man inte". Hade vi fått ett JA så hade vi aldrig köpt tomten!*

Vi bestämnde oss efter det besöket att bygga ett timmerhus. Det ligger naturnära med anslutande skogsmark i norr utan störande ljus eller ljud. Vi kan se vilda djur och fåglar olika tider på dygnet, plocka bär och växter för husbehov.

Erinran mot detaljplanen för Sydöstra Grönklitt, område 2 (Dnr. KS 2024/432)

Erinran mot detaljplanen är uppdelad i 3 delar för att öka tydligheten och läsförståelsen samt inför kommande överklagan .

A. Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

B. Underlag och yrkan om förändring samt förslag på lösning i kommunens svar. Tidigare svar från kommunens tjänstemän är svävande, saknar konkret information och följer inte kommunens egna riktlinjer och ambitioner.

C. Yrkan

A. Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

1. **Inledning**

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som för närvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasattas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

2. Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp 87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir genom åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB*". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med

spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

3. Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsa besparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänsteman och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort. Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

4. Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju

redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

5. Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

6. Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

7. Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

B. Underlag om förändring samt förslag på lösning

Undertecknad sakägare boende på [XX] framlägger härmed erinran mot förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, område 2, i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Erinran grundar sig på brister i planförslaget som strider mot PBL:s bestämmelser om hållbar markanvändning, hänsyn till miljö och hälsa, samt behovet av långsiktig planering.

1. Stora brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla de mest attraktiva rekreationsområden i närområdet till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

Nedsmutsning av det offentliga rummet i form av ljus och fasader av den enda centrala gröna lungan i Orsa Grönklitt. Vidare omnämns utsiktsplatsen vid Slogboden som ett kulturhistoriskt viktigt element som därmed riskerar att gå förlorat. Även om området kring Slogboden inte exploateras så kommer naturupplevelsen fördärvas av den tillkommande bebyggelsen som hamnar i blickfånget. PBL 8 kap. 13 § betonar vikten av att skydda bebyggelseområdets historiska och kulturhistoriska värden.

Kommunens svar: Kommunen menar att hänsyn har tagits till kultur- och naturvärden genom att områden med särskilda naturvärden skyddas i detaljplanen. Utsiktsplatsen vid Slogboden ska bevaras och förtydligas i planbeskrivningen.

Om kommunen menar att man har sparat stora grönområden? De grönområden som man avser används i bekränsad utsträckning av turister/gäster. Det är de Sydliga delen av berget och toppen som används inte den östra delen! Är det marknadsvärden på ett tiotal tomter på sydsluttningen som talar? Kommer rekreation/natur, landskapsbilden och befintliga fastigheter i andra hand?

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla dessa områden till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

2. Bristfällig utredning av miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar. Förslaget är en ren skrivbords produkt, utan verklighets förankring! Det framkommer att smältvatten och dagvatten redan idag orsakar olägenheter för närliggande fastigheter. Exploateringen genom att ta bort undervegitation och träd för tomterna samt i områden utanför tomterna med målsättningen erhålla maximal marknadspris riskerar att förvärra dessa problem, i strid med lagens krav på hänsyn till hälsa och säkerhet.

Kommunens svar: Kommunen har kompletterat dagvattenutredningen och inkluderar krav på erosionsskyddade diken i detaljplanen. Spillvattenhanteringen har utretts och säkerställts för att möta framtida kapacitet.

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras vinter/vårtid med stora snöupplag på östra och södra delen av berget i omedelbar närhet till befintlig bebyggels och för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar. Inte minst mot befarade klimatförändringar med risk för väsentligt ökad nederbörd är det viktigt att ta höjd och hänsyn till risken för väsentligt ökade vattenflöden.

3. Ingen övergripande startegi och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

Kommunens svar: Kommunen pekar på att översiktsplanen för Grönklitt omfattar framtida utveckling och att trafikutredningar ska uppdateras parallellt med planprogrammets genomförande.

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser. Eftersom planarbetet är pågående finner vi det

anmärkningsvärt att man nu går vidare med detaljplanen för ett område som är så omtvistat som område 2. Detta är särskilt anmärkningsvärt när exploatering av område 1 kommer att möta efterfrågan under ett antal år framåt (baserat bl.a. på den historiska utbyggnadstakten av nya områden i Grönlitt). Att i detta läge fatta beslut som begränsar den kommande översiktsplanen finner vi illa övertänkt.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

4. Kommersiellla intressen går före hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

Miljöbalkens hushållningsprincip (3 kap. 1 §) påpekar dessutom att mark- och vattenområden ska användas så att de långsiktigt tillgodoser viktiga allmänna intressen. Förslaget till detaljplan får inte föregripa eller förvanska dessa intressen.

Kommunens svar: Kommunen anser att planen balanserar exploatering och bevarande genom att avsätta vissa områden som naturmark och andra för utveckling, i enlighet med riktlinjer från översiktsplanen.

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska **markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt.** Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

5. Stor olycksrisk för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar eller andra trafikleder. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera risker och förbättra funktionaliteten bör korsningsfria lösningar, som tunnlar eller broar, inkluderas i planen. Dessa lösningar bidrar till att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

Kommunens svar: Kommunen har ännu inte adresserat behovet av korsningsfria passager specifikt, men kommer att se över möjligheterna att inkludera sådana lösningar i den fortsatta planeringen.

Vi anser det vara av stor vikt att i detaljplanen reglerar denna aspekt, eftersom det redan finns flera "farliga" korsningar mellan skidspår och bilvägar i området. Det är uppenbart att en exploatör inte naturligt väljer denna något mer kostsamma lösning trots att den förbättrar såväl säkerheten som rekreationsupplevelsen.

C. Yrkan

Jag yrkar på att:

1. Naturområdet – område 2 (OST/SYDOST/SYD) inom BU 24, skyddat av Dp 87, helt undantas från bebyggelse.

2. Den juridiska processen av detta ärende utreds grundligt (se pkt A).

1. Område 2 undantas helt från bebyggelse för att bevara hela Rovdjursberget som naturmark

Området Sydöstra Grönklitt omfattar cirka 60 fastigheter, vilka alla berörs direkt eller indirekt av detaljplanen. Förslaget riskerar att påtagligt förändra områdets karaktär med den kraftigt föreslagna förtätningen (ca 40 fastigheter) - en ökning av antalet fastigheter i området med över 60%. Det strider tydligt mot kommunens egna riktlinjer. Kommunen har tidigare betonat vikten av att:

1. Bevara områdets småskaliga karaktär.

2. Skydda naturvärden och rekreationsmöjligheter.

3. Minimera påverkan på befintlig bebyggelse.

Trots alla gjorda riktlinjer innebär förslaget omfattande exploatering, vilket medför flera negativa konsekvenser för Rovdjursberget:

• Kraftig förtätning

• Viktiga naturvärden för djur- och fågelliv påverkas negativt.

• Ett centralt grönområde för boende och besökare försvinner.

• Landskapsbilden förändras radikalt med föreslagen förtätning.

• Ökad risk för vattenavrinning och miljöpåverkan, särskilt vintertid.

• Påtaglig negativ påverkan på områdets rekreationsvärden för närboende och andra besökare.

• Slogboden förlorar sitt naturvärde med fastigheter i närheten.

• Föreslagen exploatering medför en kraftig nedsmutsning av det offentliga rummet.

Slutsats

Planförslaget innehåller allvarliga brister vad gäller hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden, miljö- och hälsopåverkan, helhetsplanering och principen om hållbar markanvändning. Jag uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen och därvid säkerställa att både allmänna och enskilda intressen tillgodoses på ett hållbart sätt.

Bolaget (Orsa Grönklitts friluftsanläggning AB) har stora markområden som kan planeras bättre för en framtida exploatering efter att ett nytt Planprogram har varit föremål för samråd och beslut. Först då kan nya detaljplaner bedömas och utvärderas på ett rationellt och långsiktigt sätt.

Att stressa fram en dålig detaljplan med kraftig förtätning för Område 2 bara för att få in pengar på tomter som närboende är emot, skapar inget bra klimat i Grönklitt. Det kan medföra att Grönklitts varumärke svärtas ner, en minskad efterfrågan på nya

fastigheter, att befintliga bostäder tappar i värde. De som valt ett boende i Grönklitt vill inte ha en utveckling som i Åre, Sälen e dyl.

En uppstart med Område 1 är acceptabelt. Det området var dessutom redan skövlat innan godkänd detaljplan. Det blir en bra utvärdering av försäljning och utveckling för ett framtida Grönklitt.

Jag ser fram emot en konstruktiv och professionell hantering av gjorda synpunkter. Jag förväntar mig att få en bekräftelse av inskickat dokument, ett nummer på yttrandet samt ett personligt svar på yttrandet via mail från planenheten. Vid frågor kontakta mig gärna.

.....

Kommunens kommentarer

A

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna

fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

B

1. Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från

exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

2. Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

3. De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

4. Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

5. Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Det har inte bedömts motiverat med en planskild korsning mellan Stugspåret och anslutningsvägen till område 2. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

C

Kommunen menar att det har gjorts en rimlig avvägning mellan behovet av naturmark för rekreation å ena sidan och å andra sidan intresset av att exploatera för bostäder. Det har bedömts möjligt att förtäta i Grönklitt och ändå bevara den småskaliga karaktären., värna natur och rekreation. Dagvatten från exploateringsområde kan hanteras utan påverkan på nedanförliggande bebyggelse.

G.30 [NN] & [NN], 2025 01 19

Inledning

Vi, undertecknade sakägare, vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2. Detta yttrande grundar sig på allvarliga brister i detaljplanen, som vi anser strider mot Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt bör övervägas. Föreningen och vi som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av

miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Vi anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Vi anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken

och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Vi föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala

översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Det har inte bedömts motiverat med en planskild korsning mellan Stugspåret och anslutningsväg till område 2 p.g.a. den förväntat låga trafikmängden. Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

G.31 [NN] & [NN], 2025 01 20

Yttrande över förslag detaljplan, Orsa kommuns ärende KS 2024/432

Detta yttrande kommer från Jan och Christina Eklund som är ägare av fastigheten Hansjö 135:29.

Vår fastighet som funnits sedan början av 1990-talet är belägen precis nedanför Råtjärnsberget, vilket är inom det område som omfattas av detaljplanen för sydöstra Grönklitt, område 2.

Vi är således sakägare i ärende KS 2024/432.

Vi skickade i december 2022 och april 2024 in remissvar till er i ärende OK KS 2022/00468 respektive KS 2023/294 som båda handlar om samma sak som det ärende vi nu yttrar oss i.

Vi tycker inte att tillräcklig hänsyn har tagits till våra tidigare synpunkter och vill därför lämna erinran mot detaljplanen för sydöstra Grönklitt, område 2.

I och med detta svar vill vi återigen framföra våra synpunkter:

Vi har full förståelse för att man vill bygga ytterligare bostadshus i Grönklitt. Det får dock inte ske på bekostnad av att för många naturområden försvinner eller att redan befintlig bebyggelse påverkas negativt.

Naturområdet som Råtjärnsberget utgör används av många för promenader både sommar och vinter. På toppen av berget finns en slogbod där vi ofta samlas, umgås, grillar/fikar och njuter av den vackra utsikten. Förutom oss boende används platsen

också av många andra. Även om slogboden blir kvar kommer naturupplevelsen och känslan av ro att kraftigt försämras av den planerade bebyggelsen.

Berget gör också att känslan av att vara direkt i naturen bibehålls trots att det redan idag finns många bostadshus. Om berget bebyggs kommer den känslan att försvinna vilket vore väldigt olyckligt.

Att ha naturområden kvar inom bebyggelsen är en stor styrka och en viktig del i att Grönklittsområdet fortsätter att vara en plats många både gärna vill bo på och besöka. För mycket bebyggelse utan tillräckligt med naturområden mellan kommer att innebära en tydlig försämring på många sätt och en stor risk att Grönklitt blir mindre attraktivt både att investera i och att besöka.

Sammanfattningsvis tycker vi alltså att Råtjärnsberget inte ska bebyggas. Det borde finnas tillräckligt med andra platser inom Grönklittsområdet som lämpar sig bättre för bebyggelse.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen.

G.32 [NN], 2025 01 20

Jag kräver att detaljplanen (för Sydöstra Grönklitt, del av Hansjö 135:68) inte ska fastställas förrän det Planprogram som är under utarbetande varit föremål för samråd och beslut. Först då får vi som fastighetsägare och sakägare möjlighet att se hur den nu aktuella detaljplanen påverkar den långsiktiga utvecklingen/attraktionskraften av Grönklitt samt värdet på våra fastigheter. Detta krav har också yrkats av Miljö- och byggnadsförvaltningen samt minoriteten (M, V och KD) i kommunstyrelsen.

BU24 – Utvecklingsområde för bostäder väster om Råtjärnen

Notera: Berget inom BU24 – Område 2 benämns Rovdjursberget nedan.

I detaljplanen för Östra Grönklitt från 1993, som omfattar större delen av Område 2, är

området planlagt som naturmark. I det nya förslaget till detaljplan för Område 2, föreslås att ca 50% av arealen kan bebyggas med 30-50 fastigheter. Om man jämför med planbeskedet för Område 2 och 3 (Dnr: 2022/35, 2.1.5; 2023-01-19) ansöktes om planläggning för byggande av 30-50 fritidsbostäder/flerbostadshus.

En del av byggnationen ligger rakt ovanför vårt hus och vi är rädda för att det helt kommer att förstöra våra fastigheter samt vår vistelse i Grönklitt på följande sätt:

1. Idag har vi enbart skogen som granne på ena sidan våra två hus vilket ger oss direkt närhet till naturen och ett lugn som man inte får hemma i Stockholm. Det skyddar även mot insyn.
2. Träden ovanför oss suger upp mängder vatten och utan dem riskerar hela vår totala fastighet Örnen 11 och 12 att vara slutstationen för mängder med vatten. För Örnen 12 så har det gått att gräva under stugan och förstärka, men i Örnen 11 så var skadorna så pass omfattande att det inte gick att rädda grunden och vi gjorde därför en ny grund och flyttade huset framåt på tomten. De

förändringar ni föreslår kan bli ödeläggande för våra två fastigheter. Vi har även investerat en hel del i dränering runt båda stugor för att fånga upp och avleda rinnande vatten innan det når fram till stugorna. Detta innebär att all form av förändring av berget ovanför utgör en risk, exempelvis borttagande av vegetation eller asfaltering eller liknande. Enligt gällande lagstiftning finns krav vid denna typen av förändring att ni är skyldiga att skydda oss genom att installera ett dagvattensystem ovanför våra fastigheter.

3. Vi har sedan vi köpte fastighet i Grönklitt spenderat mycket tid vid utsiktsplatsen Slogboden. Vi träffar alltid andra familjer som också njuter av grillplatsen med barn och hundar. Det är många som vallfärdar dit och kommer säkert vara uppskattat även av alla de nya människor som ni hoppas ska köpa hus i Grönklitt. Var ska de få plats att se på utsikten och grilla korv med sina barn? Att denna plats nu ska förvandlas pga intilliggande fastigheter och förlora sitt naturvärde är som att döda en del av Grönklitts själ. I ansökan anges toppen bara ligga 10 -15 m högre än intilliggande planerade fastigheter. Detta strider dessutom mot översiktsplanen på flera sätt, inkluderande naturvärden, skillnad i bebyggelse enligt plankartan, etc. Föreslår att fastigheterna ska flyttas från Område 2 till Område 1 eller annat område inom Bolagets stora ägor. En utsikt över hustak åker man inte till Grönklitt för att ha och samstämmer inte med översiktsplanen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt hushållningsbestämmelserna i 3 kap 1§ miljöbalken, ska områden användas till det som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Bolaget äger inte bara de områden (Område 1 och 2) som nu är föremål för utredning utan även den omkringliggande marken. Det verkar finnas en stor acceptans för utbyggnad av Område 1. För Område 2 finns ett utbrett motstånd mot den kraftiga exploateringen/förtätningen, det gäller inte bara de närmast berörda fasthetsägarnas invändningar utan om negativ påverkan på landskapsbilden sett på avstånd från och den uppskattade utsiktspunkten med Slogboden. Detta uppfyller inte miljöbalkens krav för Område 2.

Geotekniska förhållanden

Underlag för den geotekniska utredningen anges enbart vara en okulär besiktning av området. Vid okulär besiktning av området har det inte påträffats några tecken på erosionsskador varken i slänter eller längs vattendrag. Baserat på den okulära besiktningen anses stabiliteten i området uppfylla kraven för ”planläggning för nyexploatering” enligt Skredkommissionens rekommendationer. Jag kräver en betydligt mer seriös undersökning och redovisning. Här måste ni ju ha i åtanke alla de stämningar om förstörda fastigheter som någon kan bli tvungna att ersätta i framtiden pga en felbedömning som vi är rädda för att ni har gjort här då det är uppenbart vilka skador som kan inträffa.

Dagvatten

Jag vill återkomma till detta även här, jag ser en mycket stor risk för fukt/vattenskador vid snösmältning för befintlig bebyggelse om södra delen av Område 2 blir bebyggt. Det är redan tufft att hantera existerande vatten. De kommer att bli stora belastningar på små öppna ytor med enorma snöansamlingar. Stor risk när de smälter på våren för bebyggelsen nedanför berget. Redan idag har fastigheter problem med fukt vid snabb snösmältning på Örnen-vägen och vi har jobbat hårt för att dräneringen ska funka och

vi inte ska få några skador. Idag är snön jämnt fördelad över stor markyta på Rovdjursberget. **Jag kräver en översyn och redovisning på denna risk.**

Slutsats BU24:

Riktlinjerna som beskrivs i Planbeskrivningen för BU24 gällande Område 2 omöjliggör exploatering. Området kan enbart användas som naturmark. Jag tillstyrker inte byggnation på Rovdjursberget (Område 2) enligt Planbeskrivningen. Fokus ska ligga på Område 1 i enlighet med Planbeskrivningen. Område 1 är redan skövlat och förberett för projektering. För vår gröna miljö är det olämpligt att också förstöra Område 2. Jag har i dagsläget ingen information om behovet att bebygga Område 2 från Bolaget som styrker förslaget i detaljplanen.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen.

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.

En dagvattenutredning är framtagen med förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar att förbättra den situation som råder idag såväl som den efter byggnation. En förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Den marktekniska undersökningen, som ligger till grund för den geotekniska utredningen, är gjord med hjälp av sonderingar, utsättning av grundvattenrör, radonmätning med hjälp av MARKUS 10 och stabilitetsberäkningar har även utförts. Efter samrådet har ett PM Berg tagits fram av bergtekniskt sakkunnig.

Kommunen menar att planförslaget stämmer med översiktsplanen. I gällande översiktsplan är hela berget ovanför Rovdjursbyn utpekat som mark för ny bebyggelse (ny stadsbygd) och i riktlinjerna anges bl.a. att naturvärden, utsikt och påverkan på befintlig bebyggelse bör beaktas vid planläggning och att naturvärdesinventering ska göras. Aktuell detaljplan föreslår inte exploatering på hela det område som översiktsplanen pekar ut för ny bebyggelse utan sparar ett område kring toppen av berget i område 2 med en uppskattad slogbod och grillplats. Marken planläggs som naturmark liksom stora ytor norr och öster om toppen och säkerställer därigenom att naturområdet hänger samman med de naturområden som finns runt Råtjärnen.

G.33 Ubo Timmerstugor, 2025 01 20

Undertecknade är ägare av fastigheten [XX]. Fastigheten gränsar till ett vattensjukt område västerut. I detaljplanen för Sydöstra Grönklitt Område 2 framgår det inte hur miljökvalitetsnormerna för vattenhantering ska uppfyllas. Den föreslagna exploateringen av området kan därför förvärra problemen med översvämning på grund av smältvatten och innebär en risk för miljön och de närliggande fastigheterna.

Vår uppfattning är att Råtjärnsbeget fungerar som ett attraktivt och nödvändigt rekreationsområde. Råtjärnsberget har natur- och friluftslivsvärden som vi anser går förlorade i händelse av att den föreslagna exploateringen verkställs. Området bidrar idag till Grönklitts goda rykte om att vara familjevänligt, lättillgängligt och naturnära.

Vi anser att Råtjärnsberget ska förbli obebyggt och vänder oss emot den föreslagna detaljplanen för Sydöstra Grönklitt Område 2.

.....

Kommunens kommentarer

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.

En dagvattenutredning är framtagen med förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar att förbättra den situation som råder idag såväl som den efter byggnation. En förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas.

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden.

G.34 [NN] & [NN], 2025 01 20

Återigen behöver vi yttra oss i dessa ärenden.

Förslaget till ny detaljplan riskerar att ge ett enskilt bolag makt över gemensam mark. Fastighetsägares intressen och rättigheter måste beaktas. Har kommunen brustit i rättssäkerhet i det här ärendet kommer det troligtvis att anföras.

Att driva igenom byggnation av ett tiotal hus med tillhörande infrastruktur på södra sluttningen av Råtjärnberget kan inte vara ett välgrundat beslut. Dessa byggnationer kan uppföras på andra områden i detaljplanen.

I kommunens skrivelse sägs att **planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen**. Det kan inte stämma eftersom man i rådande detaljplan, DP87, säger sig värna om naturmarkernas stora betydelse för området.

En **undersökning om miljöpåverkan har gjorts och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.**

Måste vara en slutsats av någon som inte satt sig in i områdets naturskönhet, speciella höjdförhållanden och fastighetsägares och besökandes användning och omsorg om området. Mot söder sluttar området mycket brand ned mot befintlig bebyggelse.

Att fastighetsägarnas synpunkter tas med i planeringen av Grönklitts fortsatta utveckling är viktigt. Brister i samråd och kommunikation kan inte vara en bra grund för beslut.

Det finns ett pågående planprogram för hela Grönklitt. Att invänta detta skulle ge en mer sammanhängande och välgrundad lösning.

.....

Kommunens kommentarer

Den fastighet som nu planläggs ägs av Grönklitt Friluftsanläggning AB, även om den till viss del är planlagd som NATUR.

Kommunen menar att planförslaget stämmer med översiktsplanen. I gällande översiktsplan är hela berget ovanför Rovdjursbyn utpekat som mark för ny bebyggelse (ny stadsbygd) och i riktlinjerna anges bl.a. att naturvärden, utsikt och påverkan på befintlig bebyggelse bör beaktas vid planläggning och att naturvärdesinventering ska göras. Aktuell detaljplan föreslår inte exploatering på hela det område som översiktsplanen pekar ut för ny bebyggelse utan sparar ett område kring toppen av berget i område 2 med en uppskattad slogbod och grillplats. Marken planläggs som naturmark liksom stora ytor norr och öster om toppen och säkerställer därigenom att naturområdet hänger samman med de naturområden som finns runt Råtjärnen.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med miljöbalkens kriterier.

Det har inte bedömts nödvändigt att detaljplaneläggningen inväntar nu aktuell detaljplaneläggning.

G.35 [NN], 2025 01 20

Hej,

och tack för ett vi får tillfälle att kommentera kommunens planering av utbyggnaden i Orsa Grönklitt.

Vi ser egentligen inga större problem med etapp 1 (KS 2024/431) då detta område kan vara en naturlig utbyggnad av Grönklitt. De problem vi kan föreställa oss är dock i huvudsak en ökande biltrafik, framförallt vid byggandet av denna etapp 1 med runt 70 småhus, med mycket "väg-rök" som vi får upp på vår altan på vår, sommar och höst. Vägen bör breddas och asfalteras för att möta utökad trafikvolym.

Gällande etapp 2 (KS 2024/432) ser vi direkta problem med vår nuvarande möjlighet till "ski-in". Förstår vi den föreslagna planutbyggnadskartan rätt kommer nya fastigheter och vägar att ligga i vägen för den väg vi utnyttjar idag när vi tar oss från Bananbacken till vår fastighet. Vi tar idag knappliften nedanför campingen upp mot bergets topp och därefter åker ner för berget och in i vår knapplift, öster om campingen, som vi släpper halvvägs upp. Vi behöver då endast bära skidorna ca. 60-70 meter till fastigheten. Denna möjlighet önskar vi naturligtvis behålla även i framtiden och ser fram mot en lösning av detta vid er fortsatta planering av etapp 2. "Ski-in" och "Ski-out" för samtliga befintliga fastigheter måste vara minst lika bra som idag innan en ev. utbyggnad av etapp 2 kan ske.

.....

Kommunens kommentarer

Synpunkter rörande område 1 hanteras i granskningsutlåtandet till den detaljplanen.

Skidnedfarten från Rovdjursliften avses flyttas något norrut och den ska ändå ha en fortsatt god fallinje.

G.36 [NN] & [NN], 2025 01 20

Vi motsätter oss detaljplanen för BU24 Område 2 och önskar att den tas bort i sin helhet. Hänvisar till detaljplanen från 1990-talet fastställd av Orsa Kommun och Länsstyrelsen som fortfarande är gällande.
Naturvärden och rekreationsvärden är viktigare än ytterligare bebyggelse i ett redan överbebyggt Grönklitt, vilket var avsikten när detaljplanen gjordes på 1990-talet.

Rovdjursberget är ett område med stort natur- och friluftslivsvärde.
Slogboden på Rovdjursberget nämns som kulturhistoriskt viktig och riskerar att förlora sin funktion vid en exploatering av berget. Kulturhistoriska värden ska skyddas och vi anser inte att detaljplanen tar hänsyn till det.

Området lider redan av översvämningsproblem vid smältvatten och vid regn, det är därför av stor vikt att behålla den vegetation som finns i Område 2 för att dessa problem inte markant förvärras för befintliga byggnader, fastigheter och miljö.

Ur miljösynpunkt bör även så mycket skog som möjligt bevaras, den är jordens lungor och kan hjälpa oss ur miljökrisen. Stora som små ytor, alla är av högsta vikt att bevara!

Vi anser också att detaljplanen är dåligt belyst gällande trafik, inom och utanför området.

I Grönklitt är skidspår en central del och det saknas åtgärder i detaljplanen för säkra korsningspunkter för skidspår och vägar, vilket hämmar det rörliga friluftslivet.
Om man ska exploatera och få en ökad mängd besökare, behövs en tydlig plan för hela områdets framtida behov av infrastruktur och service, vilket saknas i detaljplanen.
Man måste fastställa ett planprogram innan man gör en detaljplan, vilket Orsa Kommun i detta fall inte gjort.

Även snöröjningen blir problematisk, då ingen plan för detta finns, vilket redan idag vid befintlig bebyggelse är ett stort problem.

Beakta även trafiksituationen i Orsa Centrum och dess invånare.

Vi önskar att Grönklitts naturvärden och områden bevaras.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.

En dagvattenutredning är framtagen med förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar att förbättra den situation som råder idag såväl som den efter byggnation. En förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart

I vägprojekteringen har ytor för snöupplag föreslagits, huvudsakligen i anslutning till områdets vändplaner.

G.37 [NN], 2025 01 20

Jag har oro angående planeringen av nya områden i Grönklitt. Mycket av naturen runt/i Grönklitt kommer att försvinna. Charmen med att inneha en stuga är närheten till naturen och möjligheten att gå direkt ut i skogen.

Biltrafiken kommer att öka. Det är redan nu mycket biltrafik vissa perioder, vilket gör det svårt att röra sig på vägarna, eftersom det saknas trottoarer för gångtrafikanter.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

G.38 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20

Vi står bakom bifogade Samrådsyttrande från Östra Grönklitts miljöförening enl. bifogade dokument.

Vi, undertecknade sakägare, vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2. Detta yttrande grundar sig på allvarliga brister i detaljplanen, som vi anser strider mot Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt bör övervägas. Föreningen och vi som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Vi anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med

exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Vi anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Vi föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många

besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt. Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

G.39 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20

Vi står bakom bifogade Samrådsyttrande från Östra Grönklitts miljöförening enl. bifogade dokument.

Vi, undertecknade sakägare, vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2. Detta yttrande grundar sig på allvarliga brister i detaljplanen, som vi anser strider mot Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt bör övervägas. Föreningen och vi som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Vi anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av

naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Vi anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Vi föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt. Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

G.40 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20

Vi står bakom bifogade Samrådsyttrande från Östra Grönklitts miljöförening enl. bifogade dokument.

Vi, undertecknade sakägare, vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2. Detta yttrande grundar sig på allvarliga brister i detaljplanen, som vi anser strider mot Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt bör övervägas. Föreningen och vi som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna

exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Vi anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Vi anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Vi föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av

riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt. Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

G.41 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20

Vi står bakom bifogade Samrådsyttrande från Östra Grönklitts miljöförening enl. bifogade dokument.

Vi, undertecknade sakägare, vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2. Detta yttrande grundar sig på allvarliga brister i detaljplanen, som vi anser strider mot Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt bör övervägas. Föreningen och vi som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Vi anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med

exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Vi anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Vi föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många

besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt. Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

G.42 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20

Vi står bakom bifogade Samrådsyttrande från Östra Grönklitts miljöförening enl. bifogade dokument.

Vi, undertecknade sakägare, vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2. Detta yttrande grundar sig på allvarliga brister i detaljplanen, som vi anser strider mot Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt bör övervägas. Föreningen och vi som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Vi anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av

naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Vi anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Vi föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt. Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

G.43 [XX], [NN], [NN] & [NN], 2025 01 20

Vi står bakom bifogade Samrådsyttrande från Östra Grönklitts miljöförening enl. bifogade dokument.

Vi, undertecknade sakägare, vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2. Detta yttrande grundar sig på allvarliga brister i detaljplanen, som vi anser strider mot Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt bör övervägas. Föreningen och vi som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Vi anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Vi anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Vi föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur

som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt. Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

G.44 [NN] & [NN] 2025 01 20

Erinran mot detaljplanen för Sydöstra Grönklitt, område 2 (Dnr. KS 2024/432)

Inledning

Undertecknade sakägare framlägger härmed erinran mot förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, område 2, i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Erinran grundar sig på brister i planförslaget som strider mot PBL:s bestämmelser om hållbar markanvändning, hänsyn till miljö och hälsa, samt behovet av långsiktig planering.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla dessa områden till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

Vidare omnämns utsiktsplatsen vid Slogboden som ett kulturhistoriskt viktigt element som riskerar att gå förlorat. Även om området kring Slogboden inte exploateras så kommer naturupplevelsen fördärvas av den tillkommande bebyggelsen som hamnar i blickfånget. PBL 8 kap. 13 § betonar vikten av att skydda bebyggelseområdets historiska och kulturhistoriska värden.

Kommunens svar: Kommunen menar att hänsyn har tagits till kultur- och naturvärden genom att områden med särskilda naturvärden skyddas i detaljplanen. Utsiktsplatsen vid Slogboden ska bevaras och förtydligas i planbeskrivningen.

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla

dessa områden till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

2. Otillräcklig utredning av miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar.

Det framkommer att smältvatten och dagvatten redan idag orsakar olägenheter för närliggande fastigheter. Exploateringen riskerar att förvärra dessa problem, i strid med lagens krav på hänsyn till hälsa och säkerhet.

Kommunens svar: Kommunen har kompletterat dagvattenutredningen och inkluderar krav på erosionsskyddade diken i detaljplanen. Spillvattenhanteringen har utretts och säkerställts för att möta framtida kapacitet.

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar. Inte minst mot befarade klimatförändringar med risk för väsentligt ökad nederbörd är det viktigt att ta höjd och hänsyn till risken för väsentligt ökade vattenflöden.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

Kommunens svar: Kommunen pekar på att översiktsplanen för Grönklitt omfattar framtida utveckling och att trafikutredningar ska uppdateras parallellt med planprogrammets genomförande.

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser. Eftersom planarbetet är pågående finner vi det anmärkningsvärt att man nu går vidare med detaljplanen för ett område som är så omtvistat som område 2. Detta är särskilt anmärkningsvärt när exploatering av område 1 kommer att möta efterfrågan under ett antal år framåt (baserat bl.a. på den historiska utbyggnadstakten av nya områden i Grönlitt). Att i detta läge fatta beslut som begränsar den kommande översiktsplanen finner vi illa övertänkt.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

Miljöbalkens hushållningsprincip (3 kap. 1 §) påpekar dessutom att mark- och vattenområden ska användas så att de långsiktigt tillgodoser viktiga allmänna intressen. Förslaget till detaljplan får inte föregripa eller förvanska dessa intressen.

Kommunens svar: Kommunen anser att planen balanserar exploatering och bevarande genom att avsätta vissa områden som naturmark och andra för utveckling, i enlighet med riktlinjer från översiktsplanen.

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar eller andra trafikleder. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera risker och förbättra funktionaliteten bör korsningsfria lösningar, som tunnlar eller broar, inkluderas i planen. Dessa lösningar bidrar till att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

Kommunens svar: Kommunen har ännu inte adresserat behovet av korsningsfria passager specifikt, men kommer att se över möjligheterna att inkludera sådana lösningar i den fortsatta planeringen.

Vi anser det vara av stor vikt att i detaljplanen reglera denna aspekt, aftersom det redan finns flera "farliga" korsningar mellan skidspår och bilvägar i området, dvs det är uppenbart att en exploatör inte naturligt väljer denna något mer kostsamma lösning trots ann den förbättrar säkerheten och rekreationsupplevelsen.

Slutsats

Planförslaget innehåller allvarliga brister vad gäller hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och hälsopåverkan, helhetsplanering och principen om hållbar markanvändning. Jag uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen och därvid säkerställa att både allmänna och enskilda intressen tillgodoses på ett hållbart sätt.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under

den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt. Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

G.45 [NN], 2025 01 20

Ämne: Protest mot exploatering av Grönklitt och område 2 (Råtjärnsberget) KS 2024/432

Jag skriver till er med stor oro och en djup frustration över de planer som presenterats för exploatering av Grönklitt och vårt natursköna berg (område 2). Som en inflyttad kommuninvånare med intresse för landsbygden, naturen och djurlivet, ser jag dessa planer som ett hot mot både den lokala miljön och stugägarnas och stuggästernas möjligheter till rekreation och livskvalitet.

Att tillåta storskalig exploatering av denna unika plats är inte bara kortsiktigt och destruktivt; det är också ett svek mot de värden som Orsa Grönklitt är känt för – en plats där natur och människor samexisterar i harmoni. Att bygga stora mängder höga hus på ett sådant känsligt område skulle få oåterkalleliga konsekvenser, såväl för den biologiska mångfalden som för stugägarnas och stuggästernas relation till sin omgivning.

Naturen i och runt Grönklitt är en ovärderlig resurs. Det är inte bara ett hem för ett rikt djurliv, utan också en plats för människor att hitta lugn, motion och glädje. Att omvandla detta till en betongdjungel för att möta kortsiktiga ekonomiska intressen strider mot allt vad hållbarhet och ansvarstagande står för.

Jag vill framföra följande invändningar mot exploateringen:

1. **Miljöpåverkan:** Den föreslagna byggnationen hotar naturen och många arter i området. Antalet ugglorna har redan kraftigt minskat i Grönklitt och på det här berget har det funnits ugglor förr. Det vackra berget, med den härliga grillplatsen skulle för alltid vara förstörd (att man tagit bort en rad hus för att låta stigen vara kvar betyder inget, vem sitter och grillar omgiven av hus och vägar). De oåterkalleliga skadorna som kommer uppstå på naturvärdena kan inte vägas upp av ekonomiska vinster.
2. **Klimat och hållbarhet:** Att expandera byggandet i en sådan skala är motsatsen till hållbar utveckling. Det ökar koldioxidutsläppen, rubbar våra ekosystem och förstärker klimatförändringarnas effekter lokalt. Det ligger inte rätt i tiden och det borde inte vara företaget Grönklitts signum att skövla naturmark och köra över lokalbefolkning, stugägare och sina gäster. Företaget lever ju på naturturister. Orsa kommun och dess skattebetalare lever på att naturälskande

turister kommer till Grönklitt. Då borde man exploatera anläggningen på ett smartare och mer hållbart sätt i samklang med naturen och de boende i området.

3. **Sociala konsekvenser:** Råtjärnsberget/område 2 är en viktig del inte bara för östra Grönklitts stugägare utan många stugägare och gäster från norra sidan av berget nyttjar även denna topp för rekreation. Att förlora denna plats till kommersiell exploatering är en direkt förlust av det gemensamma, där vi firar in nyåret, ser soluppgången eller njuter i stillhet (på den enda toppen som inte är bebyggd med hus, restaurang eller liftar). Norr om berget/området 2 vill man behålla sin vy med en liten tjärn framför en skogsklädd bergssida i fronten och Siljan i bakgrunden. Och söder om berget vill man njuta en kort promenad upp på toppen för att grilla, fika och njuta av lugnet. Ingen vill ha stora hus, vägar, parkeringar och avfallsstationer runt hela söder, väster och norrsidan. Att ni sparat den östra sidan av berget betyder föga, för att inte säga ingenting. Och det finns ingen som litar på att inte även övriga delar av Råtjärnsberget (öster om området 2, mot område 1) även det kommer bebyggas. Förutom att stoppa all skövling av område 2 kräver vi också att få se planen för hela Grönklitt, innan några som helst beslut tas i KF. Det känns nästan som tjänstefel av kommunala anställda och politiker att släppa igenom en så övergripande exploatering av Grönklitts naturområden utan att ha krävt att få se hela planen med alla 1000 tomterna först (en tillväxt med 8000 bäddar borde vara ca 1000 tomter om varje hus omfattar ca 8 bäddar). Det är en total makeover av den anläggning vi alla känner idag…..
4. **Ekonomiska risker:** Allt är inte guld och gröna skogar. Här ska skogarna dessutom få ge vika för kortsiktiga vinstintressen (sälja tomtmark=klirr i kassan för ägarna av Grönklitt). Erfarenheter från andra områden visar att storskaliga byggprojekt på landsbygden ofta misslyckas med att leverera de långsiktiga ekonomiska fördelar som utlovas. Kommunstyrelsens ordförande säger att byggprojekten i Grönklitt ska generera fler arbetstillfällen. Det finns ingen som helst garanti för det. Tomterna kanske säljs som hela detaljplanerade områden till svenska stora byggjättar eller till och med till utländska bolag. Och då är det knappast små lokala aktörer som kommer få bygga.

Jag uppmanar er att omedelbart stoppa denna exploatering av område 2 och i stället satsa på rimliga, hållbara och lokalt förankrade utvecklingsprojekt som respekterar vår natur och dess invånare. Som att låta Grönklitt växa geografiskt istället för denna förtätning. Område 1 har jag inga synpunkter på, eller om man skulle välja att växa österut/norrut. Grönklitts Friluftsanläggning AB äger ingen brist på mark. Tvärtom de äger stora markområden, framför allt i nämnda väderstreck. Det är klart att det är förenat med större kostnader att utveckla anläggningen över en större yta, än att förtäta, men som naturturismföretag borde man se på skogen, bergen och djurlivet som en resurs att vårda istället för att kortsiktigt skövla den.

Som ansvariga i vår kommun bör ni prioritera de redan boende i området och naturens bästa, inte exploatörer och riskkapitalisters kortsiktiga vinstintressen.

Grönklitts Friluftsanläggning AB skriver såhär på sin hemsida om Hållbarhet:

Natur- och djurskydd

Vi värnar om den omgivande naturen och dess djurliv. Vi samarbetar med lokala organisationer och myndigheter för att skydda och bevara den biologiska mångfalden.

Hållbar konstruktion

Vi strävar efter att bygga och utveckla våra anläggningar på ett hållbart sätt för att minimera deras miljöpåverkan och optimera deras livscykel.

Policyn består mest av floskler på olika områden och inget av detta känns om att man ens reflekterat över när man valt att ta strid för att bebygga den enda kvarvarande gröna lungan mitt i Grönklitt. Tillika ett brant berg, innehållande massor av vatten, med berg i dagen, med rika djur- och naturvärden, både för människor och djur. Företaget har valt ut några av Agenda 2030´s 17 mål att arbeta för men de har valt att INTE satsa på mål nr 11 (Hållbara städer och samhällen) med bla punkt nr 11.7 Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla och inte heller mål nr 13 (Ekosystem och ekologisk mångfald). Det kanske säger lite om hur de resonerar och ser på skog och mark (som kronor och ören i fickan) och inte som en resurs som håller länge om den, dvs naturvärdena får finnas kvar.

Som permanentboende på Grönklitt och skattebetalare i kommunen säger jag:

- Jag förväntar mig att ni tillvaratar stugägarnas, gästernas och de i området boendes intressen och tar det ansvar som krävs för att skydda vår gemensamma naturresurs, Råtjärnsberget område 2. Kommunen måste se till att nybyggnation inte påverkar befintliga boende som jag förstår det och med de extremt omfattande sprängningar som måste till för att få ner V/A frostfritt (samt vägar, trummor, sopstationer, vändplaner, fiber, mm samt varje enskild grund som ska förberedas, sprängas eftersom det är berg i dagen i område 2 mest överallt) kommer vi inte kunna njuta en lugn stund under många år framöver, om dessa planer godkänns av er. Sug på den du! Ska vi byta boende några år framöver?
- Jag förväntar mig också ett svar på vart vi husägare skall vända oss den dagen våra grunder spricker av de enorma sprängningarna som måste till. HERREGUD varför bygga på den mest oländliga platsen i hela Grönklitt? När det finns massor av tomtmark.
- Jag förväntar mig att Ni tar hänsyn till befintlig bebyggelse och befintliga boende (=skattebetalare i kommunen). Förresten, om Ni visste hur många potentiella skattebetalare kommunen nu missar när stugägare som tänkt bli orsabor, nu istället inväntar besked om det här eller till och med planerar att sälja. Undra hur mycket husens värde sjunker om många börja sälja samtidigt? Vem skall stå för den förlusten, kommunen eller?
- Jag förväntar mig att Ni tjänstemän redovisar baksidan med exploateringen av område 2 för politikerna som ska besluta om det. Hittills har Ni bara berättat om de positiva sidorna i en liten dragning som alla politiker jag talat med beskriver på ett sätt som vi stugägare inte alls känner igen oss i. Och politikerna känner inte alls igen det vi stugägare berättar. Tex att vi stugägare fått vårt önskemål om att bevara slogboden och grillplatsen tillgodosett. Det är en patetisk lögn som jag ska meddela medierna om Ni inte sköter det här bättre framöver.
- Jag förväntar mig att Ni kräver att Grönklitts Friluftsanläggning redovisar hela planen med de 10 000 bäddarna innan något ärende läggs fram för beslut i kommunstyrelsen.
- Jag förväntar mig att Ni kräver att Grönklitt berättar hur de ska lösa parkerings- och trafiksäkerheten i Grönklitt med en kraftig förtätning. Vägen upp till område 2 är redan kraftigt trafikerad och det är förenat med livsfara att komma

gående där i kurvan nedanför bron med liften. Likaså med snöröjningen som redan nu är en mardröm. Speciellt i områden med betydande höjdskillnad, lutning, trängsel. Företagen som röjer snö har ibland svårt att få förarna att vilja köra på vissa platser redan nu. Och i område 2 på Råtjärnsberget kommer det vara ännu värre.

- Jag förväntar mig bättre svar och ansvar för dagvattenhanteringen. Jag vill veta vem jag vänder mig till och vem som betalar när (inte om) jag får översvämning i min källare? Kommer kommunen, som gett tillåtelse (om Ni gör den blundern) till den här idiotiska byggnationen på den mest oländliga platsen i Grönklitt, betala för skadorna då, år efter år? Ni vet väl att nederbörden kommer öka i takt med klimatförändringarna? Och att vi får mer dramatiskt väder?
- Jag förväntar mig en kommentar på hur vi ser på kommunens agerande angående dp 87, se bilaga 2.
- Jag kräver svar på dessa frågor ovan.

Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

Inledning

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som förnärvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasättas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp 87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa

Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir genom åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB*". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsa besparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänstemän och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade

befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort. Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge

kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

.....

Kommunens kommentarer

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen skog som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen.

Naturvärdesinventeringen som omfattar område 2 konstaterar att *Hela berget består av en cirka 40-årig tallskog som gallrats och saknar skoglig kontinuitet. Inga rödlistade arter kunde hittas. Det är ont om döda gamla träd i området och bara några enstaka sådana sågs. Inga bohål av hackspettar kunde upptäckas.*

Kommunen menar att det har gjorts en rimlig avvägning mellan behovet av naturmark för rekreation å ena sidan och å andra sidan intresset av att exploatera för bostäder. Det har bedömts möjligt att förtäta i Grönklitt och ändå bevara den småskaliga karaktären., värna natur och rekreation och att detta kan vara en hållbar utveckling av området.

Inför arbetet med utredningar har det antagits 14 bäddar per småhus, inom område 2 antas 40 småhus och därmed 560 bäddar. 8000 bäddar innebär då 570 småhus.

Det kommer att finnas fortsatt god tillgång till naturmark och många stigar och skidspår att nyttja i området.

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen har behövt invänta planprogrammets färdigställande.

Detaljplaneärendet kan inte hantera fråga om ekonomiska konsekvenser för byggfirmor och liknande.

För sprängning inom detaljplanerat område krävs tillstånd. Det kan även bli aktuellt med mätning på grannfastigheter inom ett visst radieavstånd, detta regleras genom särskilt regelverk. Strikt ansvar vid sprängning gäller enligt Miljöbalken.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.

En dagvattenutredning är framtagen med förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar att förbättra den situation som råder idag såväl som den efter byggnation. En förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas.

Vem som bär ansvaret vid naturolyckor är komplext, men det kan finnas svar här: https://www.regeringen.se/contentassets/7931dd4521284343b9224e9322539e8d/vem-har-ansvaret-sou-201742/

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

G.46 [NN], 2025 01 20

Det var väldigt dåligt med information om denna process och hantering. Vi har redan sänt in våra kommentarer och yttrande men nu verkar det som om vi behöver göra det igen gällande planer i Grönklitt. Bifogat finns dokument som stödjer vår protest mot tänkta planer

Granskningsyttrande, detaljplan Sydöstra Grönklitt område 2

Hej igen alla medlemmar i Östra Grönklitt Miljöförening!

Som vi lovade kommer nu några ytterligare dokument som ni kan använda er av när ni ska yttra er över kommunens förslag. Det är en utredning av kommunens hantering av detta och andra ärenden i processen som gjorts av vår anlitade expert Per Kågeson samt ett ytterligare förslag från Hans Hansson hur ett yttrande kan se ut.

Vi i styrelsen vill igen poängtera att det är mycket viktigt att alla i vår förening som är missnöjda med förslaget nu skickar in eget skriftligt yttrande om detta till kommunen. Endast skriftliga synpunkter inkomna senast 20 jan kan ligga till grund för rätten att senare överklaga beslut att anta detaljplanen. Yttrandet ska alltså senast den 20 jan 2025 ha kommit in till Miljö- och byggnadsförvaltningen Mora Orsa, 792 80 Mora eller till plan.stadsbygg@mora.se. Ange ditt namn och fastighetsbeteckning och märk skrivelsen med diarienummer KS 2024/432.

I Orsa kommun är det kommunfullmäktige som slutligen kommer att besluta hur planförslaget ska hanteras. Där är det Centerpartiet med stöd av Socialdemokraterna som har majoritet. De har 18 röster i fullmäktige medan resterande partier har 13 röster. Den majoriteten står bakom det förslag vi nu ska yttra oss över. Om 3 st ledamöter i majoriteten ”byter sida” kan alltså förslaget falla.

Vi i styrelsen jobbar för att övertyga fullmäktigeledamöter om att ”byta sida” i det här ärendet. Det är fritt fram för er att hjälpa oss med detta. På kommunens hemsida finns alla ledamöter och deras ersättare listade. Om du vill kan du kontakta någon av dessa för att förklara vår åsikt i frågan. Vi tror nämligen att många av de 18 inte känner till något om vad som håller på att hända här i Grönklitt.

Vi försöker också få Mora Tidning och Siljan News (www,siljannews.se) att igen intressera sig för vårt ärende.

Bilaga 2

Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

Inledning

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som förnärvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasättas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp 87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir ge-nom åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB*". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsa besparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänstemän och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort. Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen

vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

Yttrande över förslag till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2

Inledning

Vi, undertecknade sakägare, vill härmed lämna våra synpunkter på förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2. Detta yttrande grundar sig på allvarliga brister i detaljplanen, som vi anser strider mot Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken, särskilt med hänsyn till naturvärden, miljö- och hälsopåverkan, samt långsiktig hållbar markanvändning.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Förslaget till detaljplan innebär en exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag är viktiga för rekreation och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggningen främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse, vilket inte är fallet här. Exploateringen av Rovdjursberget bryter mot dessa principer, eftersom området är av stort natur- och friluftslivsvärde. Därtill omnämns Slogboden som en kulturhistoriskt viktig plats som riskerar att förlora sin funktion som utflyktsmål om förslaget genomförs, även om området inte direkt exploateras. Enligt PBL 8 kap. 1 § ska kulturhistoriska värden skyddas, och därför bör denna aspekt beaktas i den vidare planeringen.

För att skydda natur- och kulturvärden bör Rovdjursberget undantas från exploatering, eller alternativa lösningar som inte påverkar dessa värden negativt bör övervägas. Föreningen och vi som sakägare anser att behovet av orörd naturmark på Rovdjursberget är av stor betydelse, särskilt för de befintliga boende i området.

2. Miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Detaljplanen saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det framgår inte hur miljökvalitetsnormer för vattenhantering ska uppfyllas, vilket är särskilt problematiskt med tanke på att området redan lider av översvämningsproblem vid smältvatten. Den föreslagna exploateringen kan förvärra dessa problem och innebär en risk för både miljön och de boende.

Vidare bör spillvatten och dagvatten hanteras på ett sätt som inte belastar den redan ansträngda infrastrukturen, särskilt i samband med de befarade klimatförändringarna som kan leda till ökade nederbördsmängder. Detta kräver en mer ingående utredning av miljökonsekvenserna och en tydlig plan för hur dessa frågor ska lösas, i enlighet med PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar en tydlig koppling till en övergripande strategi för hela områdets utveckling. Det framgår inte hur den föreslagna exploateringen förhåller sig till framtida behov av infrastruktur och service i Grönklitt, vilket skapar osäkerhet om de långsiktiga konsekvenserna.

Det är också anmärkningsvärt att detaljplanen går vidare trots att planprogrammet för Grönklitt är pågående. Vi anser att det vore mer lämpligt att avvakta med detaljplanen tills planprogrammet har fastställts, vilket skulle ge ett mer holistiskt och långsiktigt perspektiv på utvecklingen av området.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och Miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden utan att visa på alternativa lösningar strider mot detta krav. Förslaget till detaljplan saknar en tillräcklig redovisning av alternativa utvecklingsområden som inte påverkar naturvärden och friluftsliv negativt.

Vidare understryker Miljöbalken 3 kap. 1 § att mark- och vattenområden ska användas på ett sätt som långsiktigt tillgodoser allmänna intressen. Exploateringen av naturmarken på Rovdjursberget riskerar att förvanska dessa intressen och bör därför omprövas.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera riskerna bör korsningsfria lösningar, såsom tunnlar eller broar, inkluderas i detaljplanen för att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

6. Förslag till alternativa lösningar

För att åtgärda de ovanstående bristerna föreslår vi att exploateringen av Rovdjursberget tas bort från planen och att tomter istället skapas i den västra delen av området, där marken är mer lämplig för byggnation och inte påverkar natur- och friluftsliv på samma sätt. Den föreslagna lösningen skulle även minska de kostnader som är förknippade med exploatering av berget och säkerställa att Grönklitt kan fortsätta vara en attraktiv plats för både boende och turister.

Vidare bör åtgärder för att förbättra säkerheten vid skidspårskorsningar inkluderas i detaljplanen, så att framtida utveckling inte hindrar det rörliga friluftslivet.

Slutsats

Vi anser att förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, Område 2, innehåller allvarliga brister och att dessa måste åtgärdas innan planen kan godkännas. Vi uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen samt Miljöbalken och att beakta både allmänna och enskilda intressen på ett hållbart sätt. Vi föreslår också att arbetet med detaljplanen pausas tills det pågående planprogrammet för hela

Grönklitt har slutförts, för att säkerställa en långsiktig och balanserad utveckling av området.

.....

Kommunens kommentarer

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

Bilaga

Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt. Stugspåret föreslås ledas om något men det har inte bedömts nödvändigt med en planskild korsning under vägen mot område 2.

Kommunen har bedömt att det är möjligt att exploatera i enlighet med detaljplaneförslaget och att det görs en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Placering av bebyggelse i direkt norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

G.47 [NN], 2025 01 20

Bakgrund:

Erinran mot detaljplanen för Sydöstra Grönklitt, område 2 (Dnr. KS 2024/432)

Min erinran mot detaljplanen är uppdelad i 3 delar för att öka tydligheten och läsförståelsen samt inför kommande överklagan .

A. Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

B. Underlag och yrkan om förändring samt förslag på lösning i kommunens svar. Tidigare svar från kommunens tjänstemän är svävande, saknar konkret information och framför allt följer dom inte kommunens egna riktlinjer och ambitioner.

C. Vår kritik av förslaget och förslag på åtgärder

A. Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

1.Inledning

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som för närvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasattas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

2 Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp 87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir genom åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB*". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

3. Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsabesparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med

översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänsteman och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort. Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

4. Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

5. Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men

beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

6. Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

7. Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

B. Underlag och yrkan om förändring samt förslag på lösning - förslagen är inte adresserat våra tidigare huvudsakliga invändningar

Undertecknad sakägare boende på [XX] framlägger härmed erinran mot förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, område 2, i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Erinran grundar sig på brister i planförslaget som strider mot PBL:s bestämmelser om hållbar markanvändning, hänsyn till miljö och hälsa, samt behovet av långsiktig planering.

1. Stora brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla de mest attraktiva rekreationsområden i närområdet till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

Nedsmutsning av det offentliga rummet i form av ljus och fasader av den enda centrala gröna lungan i Orsa Grönklitt. Vidare omnämns utsiktsplatsen vid Slogboden som ett kulturhistoriskt viktigt element som därmed riskerar att gå förlorat. Även om området kring Slogboden inte exploateras så kommer naturupplevelsen fördärvas av den tillkommande bebyggelsen som hamnar i blickfånget. PBL 8 kap. 13 § betonar vikten av att skydda bebyggelseområdets historiska och kulturhistoriska värden.

Kommunens svar: Kommunen menar att hänsyn har tagits till kultur- och naturvärden genom att områden med särskilda naturvärden skyddas i detaljplanen. Utsiktsplatsen vid Slogboden ska bevaras och förtydligas i planbeskrivningen.

Om kommunen menar att man har sparat stora grönområden? De grönområden som man avser används i bekränsad utsträckning av turister/gäster. Det är de Sydliga delen av berget och toppen som används inte den östra delen! Är det marknadsvärden på ett tiotal tomter på sydsluttningen som talar? Kommer rekreation/natur, landskapsbilden och befintliga fastigheter i andra hand?

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla dessa områden till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

2. Bristfällig utredning av miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur

miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar. Förslaget är en ren skrivbords produkt, utan verklighets förankring! Det framkommer att smältvatten och dagvatten redan idag orsakar olägenheter för närliggande fastigheter. Exploateringen genom att ta bort undervegitation och träd för tomterna samt i områden utanför tomterna med målsättningen erhålla maximal marknadspris riskerar att förvärra dessa problem, i strid med lagens krav på hänsyn till hälsa och säkerhet.

Kommunens svar: Kommunen har kompletterat dagvattenutredningen och inkluderar krav på erosionsskyddade diken i detaljplanen. Spillvattenhanteringen har utretts och säkerställts för att möta framtida kapacitet.

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras vinter/vårtid med stora snöupplag på östra och södra delen av berget i omedelbar närhet till befintlig bebyggels och för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar. Inte minst mot befarade klimatförändringar med risk för väsentligt ökad nederbörd är det viktigt att ta höjd och hänsyn till risken för väsentligt ökade vattenflöden.

3. Ingen övergripande startegi och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

Kommunens svar: Kommunen pekar på att översiktsplanen för Grönklitt omfattar framtida utveckling och att trafikutredningar ska uppdateras parallellt med planprogrammets genomförande.

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser. Eftersom planarbetet är pågående finner vi det anmärkningsvärt att man nu går vidare med detaljplanen för ett område som är så omtvistat som område 2. Detta är särskilt anmärkningsvärt när exploatering av område 1 kommer att möta efterfrågan under ett antal år framåt (baserat bl.a. på den historiska utbyggnadstakten av nya områden i Grönlitt). Att i detta läge fatta beslut som begränsar den kommande översiktsplanen finner vi illa övertänkt.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

4. Kommersiellla intressen går före hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

Miljöbalkens hushållningsprincip (3 kap. 1 §) påpekar dessutom att mark- och vattenområden ska användas så att de långsiktigt tillgodoser viktiga allmänna intressen. Förslaget till detaljplan får inte föregripa eller förvanska dessa intressen.

Kommunens svar: Kommunen anser att planen balanserar exploatering och bevarande genom att avsätta vissa områden som naturmark och andra för utveckling, i enlighet med riktlinjer från översiktsplanen.

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska **markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt.** Exploatering av natur- och rekreationsområden till

förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

5. Stor olycksrisk för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar eller andra trafikleder. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera risker och förbättra funktionaliteten bör korsningsfria lösningar, som tunnlar eller broar, inkluderas i planen. Dessa lösningar bidrar till att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

Kommunens svar: Kommunen har ännu inte adresserat behovet av korsningsfria passager specifikt, men kommer att se över möjligheterna att inkludera sådana lösningar i den fortsatta planeringen.

Vi anser det vara av stor vikt att i detaljplanen reglerar denna aspekt, eftersom det redan finns flera "farliga" korsningar mellan skidspår och bilvägar i området. Det är uppenbart att en exploatör inte naturligt väljer denna något mer kostsamma lösning trots att den förbättrar såväl säkerheten för oskyddade trafikanter som rekreationsupplevelsen.

Slutsats

Planförslaget innehåller allvarliga brister vad gäller hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden, miljö- och hälsopåverkan, helhetsplanering och principen om hållbar markanvändning. Jag uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen och därvid säkerställa att både allmänna och enskilda intressen tillgodoses på ett hållbart sätt.

C. Yrkan

Jag yrkar på att:

1. Naturområdet – område 2 (OST/SYDOST/SYD) inom BU 24, skyddat av Dp 87, helt undantas från bebyggelse.

2. Den tidigare juridiska processen av detta ärende utreds grundligt (se pkt A).

3. Kompromiss förslag

1. Område 2 , undantas helt från bebyggelse och bevara hela Rovdjursberget som naturmark i detaljplanen

Området Sydöstra Grönklitt omfattar cirka 60 fastigheter, vilka alla berörs direkt eller indirekt av detaljplanen. Förslaget i dess nuvarande form riskerar att påtagligt förändra områdets karaktär med den kraftigt föreslagna förtätningen (ca 40 fastigheter) - en ökning av antalet fastigheter i området med över 60%. Det strider tydligt mot kommunens egna riktlinjer.

Kommunen har tidigare betonat vikten av att:

1. Bevara områdets småskaliga karaktär.

2. Skydda naturvärden och rekreationsmöjligheter.

3. Minimera påverkan på befintlig bebyggelse.

Trots dessa riktlinjer innebär förslaget omfattande exploatering, vilket medför flera negativa konsekvenser för Rovdjursberget:

• Kraftig förtätning

• Viktiga naturvärden för djur- och fågelliv påverkas negativt.

• Ett centralt grönområde för boende och besökare försvinner.

• Landskapsbilden förändras radikalt med föreslagen förtätning.

• Ökad risk för vattenavrinning och miljöpåverkan, särskilt vintertid.

• Påtaglig negativ påverkan på områdets rekreationsvärden för närboende och andra besökare.

• Slogboden förlorar sitt naturvärde med exploateringen av fastigheter i närheten.

• Föreslagen exploatering medför en kraftig nedsmutsning av det offentliga rummet

Slutsats

Bolaget (Orsa Grönklitts friluftsanläggning AB) har stora markområden som bättre kan planeras för exploatering efter det att nytt Planprogram har varit föremål för samråd och beslut. Först då kan nya detaljplaner bedömas och utvärderas på ett rationellt och långsiktigt sätt.

Att stressa fram en dålig detaljplan med kraftig förtätning för Område 2 bara för att få in pengar på tomter som de flesta närboende är emot skapar inget bra klimat i Grönklitt. Det kan medföra att Grönklitts varumärke svärtas ner, en minskad efterfrågan på nya fastigheter, att befintliga bostäder tappar i värde.

Undertecknad ser fram emot en konstruktiv och professionell hantering av synpunkter i detta dokument .

Jag förväntar mig att få en bekräftelse av inskickat dokument, ett nummer på yttrandet samt ett personligt svar på yttrandet via mail från planenheten.

En möjlighet till lösning….

Plan A – Bevara Rovdjursberget område 2 som naturmark

Kommunens riktlinjer anger att delar av området bör förbli oexploaterade. **Vi föreslår att delområde 2 (Bu24) helt undantas från bebyggelse och istället redovisas som naturmark i detaljplanen.** Rovdjursberget är den sista kvarvarande "gröna lungan" i området och måste skyddas för att:

• Bevara viktiga naturvärden för djur- och fågelliv.

• Skydda landskapsbilden och närboendes livskvalitet.

• Minska risken för miljöpåverkan och problem med dagvattenavrinning.

• Att exploatera detta område skulle ge marginella fördelar jämfört med de stora negativa konsekvenserna för boendemiljö och natur.

FÖRSLAG TILL KOMPROMISS

• Plan B – Begränsad och omplacerad bebyggelse från BU24s Natur/parkområde Se bild nedan.

Om Plan A ovan inte kan accepteras , så föreslår jag en kompromiss enligt följande:

• Ingen bebyggelse inom BU24

• Reducera antalet tomter på Rovdjursberget från BU24 med ca 10 tomter, på de östra och södra sluttningarna. Av totalt ca 60 tomter gäller det 10 tomter (10tomter av totalt 800 tomter är -1,25%!)

• Flytta dessa 10 tomter till den norra/nordvästra delen av berget, där förutsättningarna för "Ski in–Ski out" är bättre och erhållande av eftermiddags och kvälls sol.

Denna justering skulle innebära:

Begränsad påverkan på närboende genom att undvika höga taknockar, ljus och buller och nedsmutsning av den offentliga miljön(ljus) i söder och sydostläget.

• Bevarande av rekreationsmöjligheter och en ogenerad utsikt från bergets topp.

• Minskade miljöproblem, såsom sprängning, schaktning, gigantiska snöupplag och problem vid vattenavrinning under snösmältning.

• Inga överklaganden

Sammanfattning

Kommunens riktlinjer framhåller vikten av att bevara områdets natur- och rekreationsvärden samt minimera påverkan på närboende. Vi menar att dessa riktlinjer inte beaktas tillräckligt i nuvarande detaljplan och uppmanar därför kommunen att:

1. Antingen helt bevara Rovdjursberget som naturmark (Plan A).

2. Eller begränsa och omplacera bebyggelsen enligt Plan B Bild nedan.

Kompromiss förslaget Rovdjursberget (det som i planen benämns BU 24/Område 2): De 10 fastigheter inom gula området på bilden nedan flyttas till det blåa området. Detta skulle avsevärt minska behovet av markbearbetning och minska risken för problem för fastigheterna som ligger nedanför det gula området, samt undanröja den avskärmning av Rovdjursberget.

PLAN B – flytta ca 10 tomter från ”gult område till blått område”



Dessa åtgärder skulle innebära en rimlig balans mellan kommunens utvecklingsmål och skyddet av Sydöstra Grönklitts unika karaktär.

Vi hoppas att våra synpunkter får den uppmärksamhet de förtjänar och ser fram emot ett svar från kommunen.

Plan C – Om inte plan A och B accepteras: Överklagan till högsta instans.

Miljööverdomstol och/eller civilrätt

.....

Kommunens kommentarer

A

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

B

1. Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

2. Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från

planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

3. De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

4. Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

5. Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika

trafikslag. Det har inte bedömts motiverat med en planskild korsning mellan Stugspåret och anslutningsvägen till område 2. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

C

Kommunen menar att det har gjorts en rimlig avvägning mellan behovet av naturmark för rekreation å ena sidan och å andra sidan intresset av att exploatera för bostäder. Det har bedömts möjligt att förtäta i Grönklitt och ändå bevara den småskaliga karaktären., värna natur och rekreation. Dagvatten från exploateringsområde kan hanteras utan påverkan på nedanförliggande bebyggelse.

Placering av bebyggelse mer i norrläge är mindre gynnsamt utifrån möjligheter till sol, utsikt och bra ljusförhållanden för de nya bostäderna.

G.48 [NN], 2025 01 20

Yttrande kring planområde 1 och 2 i Grönklitt, diarienummer KS 2024/432

Inledning

För ca 1,5 år sedan så skickade fastighetsägarna i Grönklitt in sina synpunkter på 3 nya planområden. Det var många som hade åsikter och planområde 3 drogs sedan tillbaka. Det har sedan dess pratats mycket om hur fortsättningen skulle bli, eftersom de nya ägarna i Grönklitt har som målsättning att skapa plats för 8000 bäddar till, d.v.s. ca 1000 fastigheter ytterligare, utifrån de 500 fastigheter/4000 bäddar som finns idag. Detta skulle innebära att, berget tillsammans med Fryksås blir dubbelt så stort som Orsa Kommun, när alla bäddar är bokade. För att få grepp på det här så är det ganska självklart att ett planprogram fordras, som en inledning till övriga beslut. De nya ägarna, som har bråttom, vill att ni i omvänd ordning tar beslut om planområden/detaljplaner innan hela planprogrammet är redovisat. Så tycker inte vi. Vi tycker heller inte att berget i planområde 2 ska bebyggas över huvud taget. Berget är en oas mitt i Grönklitt och borde bibehållas som ett grönområde där barnfamiljer, vandrare, turister kan avnjuta sin lunch med en milsvid utsikt. Vi som byggde nedanför berget har under alla dessa år, sedan 2005 blivit lovade av åtskilliga personer i Orsa Kommun, att berget var fredat, ingen byggnation skulle ske ovanför mot toppen. Att ta hänsyn till den befintliga bebyggelse som skett under åren, blir ännu mer viktigt nu, när Grönklitt ska förtätas. Se också bilaga 2.

Rykten/klargöranden

- Vi har förstått att många har åsikten att vi fastighetsägare i Grönklitt är gnälliga och bakåtsträvande. Jag hoppas att ni förstår att det faller på sin egen orimlighet. Fastighetsägarna har tills idag satsat ett par miljarder på berget samt många av dessa har också på olika sätt varit med och drivit utveckling på anläggningen.

- ”Det satsas i Grönklitt” ser man ofta i våra lokala tidningar, men faktum är att uthyrningen minskar. Klätterbana, gym, snögrop, 2 nedfarter, ICA-butik har tillkommit och björnpark, paddelhall samt möjligheten att skida med sina barn till Fryksås utan att betala, har försvunnit.

- Det pratas om att beläggningen i Grönklitt ökar, märk väl att beläggning och uthyrning inte är samma sak. Uthyrningen minskar och det är den som många fastighetsägare är beroende av. Flera av de veckor på vintern som normalt alltid varit fullbelagda är inte det längre.

- Vi har förstått att de nya ägarna har bjudit in oss fastighetsägare till samtal, men så är inte fallet. De samtal som förts, är de samtal som vi själva har önskat att få, vi har dock inte blivit hörda, utan snarare känt oss, som besvärliga bakåtsträvare.

- Enligt ägarna, så är Grönklitt fullbelagt under högsäsong, det är det inte. Vi har själva hus i Grönklitt och de är inte fullbelagda. Nyår kan möjligtvis vara ett undantag.

- Ägarna förväntar sig protester gällande planområde 2. Ifall man förväntar sig det, så kanske man ödmjukt ska titta på ifall något i den planeringen blev fel, men det gör man inte. Bara för att man tagit bort några hus på berget, så har man fått alla att tro att vi sakägare/fastighetsägare fått som vi velat. Vi är långt ifrån en lösning med det upplägg ägarna nu presenterat. Hitintills har ingen lyssnat på oss.

- Vi har fått till oss att ni politiker har svårt att sätta in er i ett så stort ärende som Grönklitt faktiskt är, med tanke på en enorm önskan om byggnation. Därför är det berättigat att bordlägga ärendet kring planområde 2, tills man får se en helhet på anläggningen. Planområde 1 finns det egentligen inga protester kring, däremot pågår diskussioner kring hur man bäst tar sig dit (väg). Med hjälp av intäkter från planområde 1, borde ägarna klara av närliggande satsningar på berget. Grönklitt får ju inte bara intäkter från tomter, utan det kommer från uthyrning 30%, (fastighetsägaren får behålla 70%), liftkort, spårkort, provisioner/hyror från restauranger, butiker, gym, klätterbanor, parkeringsavgifter, bäddset, barnsängar, hundavgifter, städning etc. Ett hus vecka 9 med 8 bäddar, kostar ca 25 tkr att hyra, där får fastighetsägaren behålla 17,5 tkr.

En mänsklig aspekt

Som Orsabo 2015 och fritidshusägare 2005, samt ägare/byggare av uthyrningshus 2008/2009, så har jag varit med i den nya tidens utveckling av Grönklitt. Mitt önskemål, och detta är inget egoistiskt tänk, är att ni sätter er in i den situation som uppstår om planområde 2 bebyggs. Samtliga 40-45 tomter behöver sprängningsarbete, vägar likaså, för att inte tala om vatten och avlopp och sist men inte minst, dagvattenledningar. P.g.a. önskad förtätning av Grönklitt så vill ägarna spränga sönder ett helt berg, kan ni själva tänka er att sitta och lyssna på det tio år framåt i tiden, Ta inget beslut om sånt ni själva inte skulle stå ut med. Efter alla löften om att inget mer skulle byggas uppe på berget, så byggde vi. Hade vi vetat vad som komma skulle, hade vi aldrig byggt.

Fakta eller inte

Är det verkligen så, att det inte blir några som helst problem med dagvatten och dess konsekvenser ? Enligt vem ?, Vem betalade för analysen/undersökningen? Vem står för kostnaderna ifall problem med dagvatten uppstår ? Sättningar i befintliga huskroppar, förknippade med närliggande sprängningar är vanligt förekommande. Normala ledtider för sådana skador, är 5-10 år, vem står för dessa utredningar samt omedelbara åtgärder ? Med tanke på all mark i övrigt som inte handlar om förtätning, så kan man undra varför just detta område har en prio hos både Orsa Kommun och hos de nya ägarna i Grönklitt. Vi som bor här kan peka på flera ställen i berget där vatten tar sig ut, detta sker framförallt där det tidigare sprängts för liftar och vägar. Man kan verkligen fundera på ifall hänsyn tas till ”principen om hållbar markanvändning”. Det är också anmärkningsvärt hur lite hänsyn samt konsekvensbeskrivningar man tagit höjd för, när det handlar om att demolera ett berg. Länsstyrelsen har flera synpunkter kring hanteringen av dagvatten, har dessa tagits i beaktande ?

Slutsats

Planförslaget i område 2 innehåller allvarliga brister, som ovan nämnts, också med hänvisning till bilaga 2. Jag uppmanar härmed Orsa Kommun att omarbeta planförslaget

i enlighet med Plan och Bygg-lagen. Enskilda intressen skall också tillgodoses, vilket inte gjorts.

Yrkande

- Bordlägg ärendet gällande planområde 2.

- Bifall till område 1, ifall Grönklitt behöver utvecklingspengar, det vill vi inte stå i vägen för.

- Vänta med samtliga planområden tills vi fått se hela planprogrammet för Grönklitt, det är trots allt nästan 1000 tomter kvar att placera.

[NN] [XX], med hopp om utveckling både vad gäller tomter, och aktiviteter.

Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

Inledning

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som förnärvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasättas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp 87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir genom*

åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsa besparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänstemän och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort. Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 §

miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

.....

Kommunens kommentarer

Yttrande

Fråga om uthyrning eller att vissa anläggningar försvunnit kan inte hanteras inom detaljplanearbetet.

De utredningar som har gjorts har baserats på 14 bäddar per småhus, exempelvis antas 40 småhus inom område 2 vilket innebär 560 bäddar. Om samma förhållande antas framöver, innebär 8000 bäddar 570 småhus.

Kommunen menar att det har gjorts en rimlig avvägning mellan behovet av naturmark för rekreation å ena sidan och å andra sidan intresset av att exploatera för bostäder. Det har bedömts möjligt att förtäta i Grönklitt och ändå bevara den småskaliga karaktären., värna natur och rekreation.

För sprängning inom detaljplanerat område krävs tillstånd. Det kan även bli aktuellt med mätning på grannfastigheter inom ett visst radieavstånd, detta regleras gm särskilt regelverk. Strikt ansvar vid sprängning gäller enligt Miljöbalken.

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.

Dagvattenutredningen, som är beställd av exploatören, innehåller förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar att förbättra den situation som råder idag såväl som

den efter byggnation. En förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas.

Vem som bär ansvaret vid naturolyckor är komplext, men det kan finnas svar här: https://www.regeringen.se/contentassets/7931dd4521284343b9224e9322539e8d/vem-har-ansvaret-sou-201742/

Bilaga

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen

från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

G.49 Orsa Hornberga Gård, 2025 01 20

YTTRANDE KRING PLANOMRÅDE 1 & 2, GRÖNKLITT, KS 2024/432

Jag protesterar mot att byggnation på område 2, uppe på Råtjärnsberget för att:

- Att bygga höga stora hus uppe i blickfånget mitt i Grönklitt kommer förfula och förstöra hela Grönklitts profil som en naturskön anläggning med skogen runt knuten. Inga andra hus i hela Grönklitt är så höga eller placerade på det sättet. Dessa fastigheter

kommer bli alldeles för iögonfallande – kommer inte se klokt ut. Inga huskroppar ska sticka upp över horisonten. Så har det vari tidigare i alla fall.

- Råtjärnsberget var och skall förbli en ”lunga” i Grönklitt där man kan gå upp och njuta av ostörd natur och vacker utsikt. Det är omöjligt med de byggplaner som nu framförs. Att man tagit bort ett litet antal hus för att bevara den södra stigen upp på berget är helt betydelselöst. Vem vill gå på en smal stig mellan massor av höga hus för att sitta vid en slogbod, omringad av hus och försöka se något av utsikten ner mot Siljan mellan nämnda hus, bilar, parkeringar. Det är faktiskt märkligt hur kommunens tjänstemän målat upp för intet ont anande politiker att nu har vi tagit hänsyn till de i boende i området och sparat slogboden och utsiktsplatsen. Patetiskt och eventuellt inkorrekt handlat.

- Berget innehåller enorma mängder vatten. Vi som bor och verkar här VET det till skillnad från både tjänstemän och politiker som ska besluta i blindo om detta planområde. Vattnet trycks upp på massor av ställen, bla på den västra sidan av sluttningen, ner mot liften, precis där man vill bygga. Här är det alltid undantagslöst blött. Och i vinter har det även trängt upp massor av vatten längre ner i berget, nedanför brevlådorna och sopstationen på Rovdjursvägen. Så mycket att man trodde det var en vattenläcka och Nodava var på plats vid minst två tillfällen och letade läcka. Allt man fann var bergets eget vatten som trycktes upp i stora mänger och frös till is över vägen. Likaså vid vändplanen på Uven, där trycks det ut vatten ut berget konstant. Och det här berget till man spränga sig ner i för att dra V/A, djupt ner för att det ska ligga frostfritt, herre min skapare vilka problem det kommer ge. Spruckna grunder på befintliga hus, fukt i befintliga hus framför allt med källare, dagvattenavrinning av guds nåde, mm, mm. Kommer kommunen ta ansvar för att detta? Ersätta skador? Ordna fram lösningar som inte finns när man väl börjat spränga? Eller kommer Ni ignorera befintliga boende? Kommer vi processa om det här i framtiden, mot kommunen?

Plus allt dagvatten som ska ta vägen någonstans….. kan bli en riktig härlig återkommande översvämning…….

- Berget fredades en gång på 90-talet av en anledning. Ironiskt nog vill samma politiker nu, med enorm brådska genomdriva detta planarbete. En fråga, är det verkligen okej att ordförande i KS uttryckligen säger i KS/KF att det är BRÅTTOM och att detta MÅSTE ske. Varför, jo för att skapa arbeten i Orsa. För att byggföretagen i Orsa kräver att det säljs tomter på Grönklitt…. Märkligt, jag undrar om fler branscher har möjlighet att ringa upp kommunalrådet och begära att kommunen ska sätta fart på en viss bransch. Det har inte sålts en tomt på Grönklitt på flera år. Sant, men det gäller precis varenda skidanläggning i hela Sverige. Det är inte unikt. Det har varit pandemi, räntekris och extrema elpriser de senaste åren. Lägg där till krig och annat elände så förstår man att fritidshusbranschen stått sig slätt under ett par år. Och någon garanti för att det blir orsaföretag som får bygga på Grönklitt finns ju inte. Allt kanske sälja i stora sjok till stora bolag som OBOS, PEAB, Fiskarhedenvillan, osv. Jag driver Orsa Hornberga Gård och där bor en massa byggare som kommer långväga ifrån. Vad bygger de då – jo äldreboendet i Orsa, beställt av kommunen…. Vi som bor här kräver att bli lyssnade till och vi kräver att planprogrammet för hela exploateringen av Grönklitt presenteras innan några som helst beslut om tas. Vi måste alla få se helheten först, men Råtjärnsberget (området 2) skall undantas byggnation oavsett! Det måste finnas något grönt kvar i Grönklitts centrala delar.

- Den moderna naturturisten vill inte ha tätbebyggda anläggningar – de vill ha skog kring knuten, fågelsång, utsikt, stjärnhimmel, och det nära sin stuga. Alltså måste det finnas lungor med lummig skog bland bebyggelsen.

- Det blir för stor förtätning med denna bebyggelse och för stora negativa ingrepp i naturen på en naturturismanläggning-

- Tjänstemän och politier har alltid svar på tal om att det inte kommer bli problem med trafik, snöröjning, dagvatten, trängsel, parkeringar, avfallshantering, mm med så många stora hus på så liten ytan, där höjdskillnaderna är betydande. Men fråga vem som helst som arbetar med dessa saker i Grönklitt idag och nästintill alla påpekar problem i vissa redan befintliga områden men med betydlig mindre höjdskillnader och trängsel. Hur ska det inte bli i område 2 då?

- Se bilaga 2, den historien är mycket intressant tycker jag och jag vill gärna veta hur Ni ser på den…...

- Vad jag vet skall hänsyn till befintlig bebyggelse och boende alltid göras när en kommun planerar nya bostadsområden. Att bebygga område 2 enligt förslaget kommer vara ett oerhört ingrepp i befintliga boendes hem och liv under många år framöver.

- 8000, 10 000 eller 12 000 nya bäddar i Grönklitt, utöver de knappt 4000 som finns är ett betydande antal människor. Det är väldigt många fler än de som bor i Orsa idag (ca 6900). Kommer lilla Orsa klara av den tillströmningen? Mer än ett helt Orsa till. Orsa Vårdcentral? För skidgäster blir sjuka och gör illa sig. Systembolaget? Semesterfirare tar sig gärna ett glas. Butikerna? Veterinären? Tandläkarmottagningen? Polisen? Vägarna? Busstationen?

Avslutningsvis. Bygg gärna i Grönklitt. **Låt anläggningen växa, både med tomter och en utvecklad skidanläggning samt aktiviteter, men tillåt husbyggnation på vettiga områden, där inte befintlig bebyggelse, boende samt natur- och kulturvärden påverkas eller till och med kommer skadas, som i fallet med område 2.**

[NN] sa en gång till mig att Grönklitt var helt unikt i Sverige, eftersom företaget ägde så enormt mycket mark, det gör tydligen ingen annan anläggning. Där finns svaret på frågan varför några riskkapitalister engagerat sig i lilla Orsa Grönklitt. Men också svaret på frågan om vad utveckling av Grönklitt är för dem. Men snälla, låt anläggningen växa geografiskt, låt den breda ut sig. Förtäta och förstör inte idyllen Grönklitt. Tillåt husbyggnation österut och norrut där det finns massor av mark och där inga idag boende störs eller där befintliga hus inte kommer förstöras, av nya tomtområden. Låt oss bevara några gröna lungor i Grönklitt. Om det inte fanns mark att tillgå, då kan jag förstå att man vill nyttja varenda kvadratmeter, men hallå – företaget äger massor av mark. Bygg på mer lämpliga ställen.

Jag har inga synpunkter på planområde 1, österut. Go ahead east!

Förslaget till ny detaljplan i Östra Grönklitt från rättslig synpunkt

Inledning

Som framgår nedan kan kommunens hantering av frågan om att utnyttja naturmark som förnärvarande utgör en del av detaljplanen från 1987 (Dp 87) för bebyggelse i en ny detaljplan ifrågasättas från rättslig utgångspunkt. Hanteringen har sedan Dp 87 vann laga kraft i maj 1993 präglats av en rad misstag och potentiella felaktigheter som sammantaget har skapat rättsosäkerhet och missgynnat ägarna till de 60 bostäder som sedan dess uppförts på detaljplanens kvartersmark.

Platsmarken i den gamla detaljplanen

I plankartan för Dp 87 anges att den allmänna platsmarken utgörs av natur. Men varken av kartan eller planbeskrivningen framgår vem som är huvudman för den allmänna platsmarken. Om kommunen inte ska vara huvudman för de allmänna platserna inom planområdet ska detta enligt PBL anges i planen. Av Boverkets ”*Boken om detaljplan och områdesbestämmelser - 1993 års revidering*” (s 90) framgår att denna regel gällde redan vid den tidpunkt då detaljplanen antogs.

Boverket skriver i den ovan nämnda handledningen att tilltänkta väghållare (anläggningssamfälligheter, vägföreningar) bör anges i genomförandebeskrivningen. Dp 87 är otydlig på denna punkt, men i genomförandebeskrivningen anges att en gemensamhetsanläggning ska genomföras och tillkommande fastigheter samt ”förbindelseleden” och tre parkeringsytor ska ingå i den. Detta bör rimligen betyda att en samfällighet för detta ändamål avses komma att bildas. Men då uppkommer frågan om inte även den allmänna platsmarken borde ha utgjort en del av samfälligheten med tanke på att Boverket i den då aktuella handledning anger att ”*i ett och samma planbeslut måste huvudmannaskapet vara antingen helt kommunalt eller helt enskilt*”.

Vid tidpunkten för fullmäktiges antagande av Dp 87 ägde Orsa kommun ensam Hansjö 135:1 från vilka detaljplanens tomter avstyckades under 1994 och 1995. Under 1995 bildades gemensamhetsanläggningen väg (ga:17) i vilken Hansjö 135:1 fick en andel, men förrättningen omfattade inte några av planens naturmarker. Någon gång mellan 1995 och 2000 bildades Hansjö 135:68 genom avstyckning från Hansjö 135:1.

År 2000 gjordes en fastighetsreglering mellan å ena sidan Hansjö 135:1, 135:7 och 238:97, som alla ägdes av kommunen, och å andra sidan Hansjö 135:68, där Orsa Grönklitt AB anges som ägare. Regleringen innebar att drygt 360 ha mark från kommunens tre fastigheter överfördes till 135:68. I förrättningsprotokollet anges att överföringen grundas på köpeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering. I protokollet sägs också att "*Hela anläggningen i Grönklitt utom privata fritidstomter blir genom åtgärden samlad på fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt AB*". Av förrättningskartan ser man att Hansjö 135:68 innan överföringen verkar ha utgjorts av tomten till det dåvarande vandrarhemmet med en area av 2078 kvm.

Förrättningen innebar att naturmarken i Dp 87 bytte ägare, men huvudmannaskapet blev kvar hos kommunen trots att marken överfördes i enskild ägo. Till att börja med spelade detta knappast någon roll, eftersom kommunen hade upprättat och antaget Dp 87 i syfte att de avstyckade tomterna skulle omges av naturmark, något som också framhölls i marknadsföringen. Dessutom var kommunen fortfarande huvudägare till Orsa Grönklitt AB.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

När kommunens arbete med att ersätta 1994 års översiktsplan inleddes hade genomförandetiden för Dp 87 utlöpt och kommunens engagemang i Orsa Grönklitt AB minskat påtagligt. I utkastet till ny ÖP utpekades naturmarken i Dp 87 till större delen som ”*ny stadsbygd*”.

Enligt PBL 3 kap 8 § ska kommunen, när den upprättar ett förslag till översiktsplan, ge kommunens medlemmar, andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. I kommunens samrådsredogörelse från 2017 sägs att handlingarna ställdes ut på Stadsbyggnadsförvaltningen i Mora, i Orsas sockenbibliotek, i Orsa besparingsskogs turist- och fiskeinformationsbod samt hos Skattunge Handel i Skattungbyn. Inget sägs om utställning i Grönklitt, men i kommunens annonser i dagspressen nämns även Orsa

Grönklitts Gästcenter. Det är således osäkert om någon ”utställning” alls ägt rum eller om det möjligen varit så att materialet kan ha funnits i några pärmar som personalen på direkt förfrågan kunde plocka fram.

I samrådsredogörelsens sammanställning över de många inkomna synpunkterna finns inga som avser Grönklitt utom ett från ägaren till en privat fastighet vid Östra Rädsjön. Om de fastighetsägare i Dp 87 som berördes av förslaget om att omvandla ”deras” naturmark till bostadsbebyggelse hade informerats, antingen direkt eller genom den vägsamfällighet som de tillhör, skulle med säkerhet flera av dem ha reagerat.

I nästa skede av arbetet med framtagande av en ny ÖP anger kommunen 2019 i ”*Särskilt utlåtande över inkomna yttranden under utställningen*” att handlingarna ställdes ut på samma fyra platser som samrådsunderlaget. Inte heller denna gång nämns Orsa Grönklitt trots att bolagets Gästcenter, liksom två år tidigare, nämns i annonserna. Därtill kommer att inget av de informationsmöten som kommunen anordnade under arbetet med översiktsplanen ägde rum i Grönklitt. Inte heller de slutliga förslaget till ny ÖP ledde till några synpunkter heller krav från fastighetsägarna i Grönklitt, vilket måste tolkas som att de aldrig informerades. På konkret fråga den 14 januari 2025 till planenheten svarar man att Grönklitts tre vägsamfälligheter inte fanns med på kommunens sändlistor 2017 och 2019.

Till saken hör att bara ungefär 1 procent av fastighetsägarna i Grönklitt är mantalsskrivna i Orsa. Med stor sannolikhet innebär detta att ytterst få prenumererar på de lokala tidningar i vilka kommunen annonserat. Detta borde kommunens tjänstemän och politiker ha insett. Grönklitt är ett väldigt speciellt lokalsamhälle som, om det hade befolkats av åretruntbosatta medborgare, skulle ha varit kommunens näst största tätort. Men de som äger fritidshus har samma rättigheter enligt PBL som andra fastighetsägare, vilket kommunen borde ha beaktat.

Förslaget till ny detaljplan

I det nu föreliggande förslaget till ny detaljplan 2 i östra Grönklitt anges att enskilt huvudmannaskap ska gälla för allmän platsmark inom planområdet, alltså en ändring jämfört med vad som gäller inom Dp 87. Som skäl för detta åberopas att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året. Men så var det ju redan när Dp 87 antogs. Därtill anges att ”*ett annat skäl är att även övriga detaljplaner i Grönklitt har enskilt huvudmannaskap*”. Det framstår som ett illa underbyggt motiv. Enligt Boverkets nuvarande *PBL – kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen* är det vid platsmark med enskilt huvudmannaskap normalt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman.

Om den allmänna platsmarken ägs och förvaltas av bolaget får övriga berörda fastighetsägare vare sig ansvar för eller inflytande över dess användning och skötsel. Beträffande naturmarken i Dp 87 är detta anmärkningsvärt, eftersom bolaget blir den enda av sextiotalet fastighetsägare som ges makt över marken. När den nya detaljplanens genomförande tid är slut – 10 år efter att den trätt i kraft – kan ägaren av den återstående naturmarken begära att även den får bebyggas genom antagande av en ny detaljplan. Och detta trots alla vackra ord i den nu föreliggande planbeskrivningen om naturmarkens värde och betydelse för de boende. Alltså en upprepning av det som nu sker avseende ändring av Dp 87 genom upprättande av en ny detaljplan som tar dess naturmark i anspråk för ny bostadsbebyggelse.

Till saken hör att tomterna har sålts och säljs med en marknadsföring som pekar på värdet för ägarna av tillgången till grönområdena. Kommunen medverkar således till att lura fastighetsägarna, vilket framstår som särskilt märkligt med tanke på att Orsa

Grönklitt Friluftsanläggning AB (som äger få egna hus avsedda för övernattning) är helt beroende av Grönklitts många enskilda stugägare för att kunna ta emot sina gäster. Ändå går kommunen bolagets ärenden utan att vare sig tillfråga eller informera övriga fastighetsägare om avsikten (i ÖP) att exploatera naturmarken i Dp 87!

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

Enligt PBL 5 kap ska kommunen senast den dag då underrättelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla skicka ett meddelande om innehållet i underrättelsen till kända sakägare. Underrättelse om granskning skickades ut den 16 december 2024, men beträffande Dp 87 bara till vägsamfälligheten och ägarna till 26 av de 60 fastigheterna i Rovdjursbyn. Kommunen borde ha sänt samrådsredogörelsen och det slutliga förslaget till alla som i samrådsskedet inte fick sina krav tillgodosedda. Kommunen kan visserligen ha en uppfattning om vilka av dem som bör anses ingå i sakägarkretsen, men ytterst avgörs den frågan av domstolarna. Och det hade kostat näst intill inget att skicka informationen per e-post till samtliga berörda. Dessutom är det från demokratisk synpunkt rimligt att alla som yttrat sig får veta hur kommunen bedömt deras synpunkter och önskemål.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

En ytterligare aspekt på ärendet är att kommunstyrelsens majoritet beslutat utarbeta och anta den nu aktuella detaljplanen utan att avvakta det planprogram för hela Grönklitt som kommunen genomför parallellt och som ska avslutas inom kort. En minoritet bestående av fyra partier ville liksom föreningarna i Grönklitt ta ärendena i omvänd ordning. Det skulle ha gjort det möjligt att inom ramen för planprogrammet ge kommunen och alla berörda förutsättningar att bedöma hur bolagets stora markinnehav bäst kan användas. Det behövs om man vill uppfylla bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken om att områden ska användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Slutsatser

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter måste man konstatera att kommunen hanterat frågan om naturmarken i Dp 87 illa och genomgående till de berörda fastighetsägarnas nackdel. Vid försäljningen av kommunens stora markinnehav i Orsa Grönklitt borde en förrättning ha genomförts med syfte att överföra den allmänna platsmarken i Dp 87 till den berörda samfälligheten. Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen visserligen vara huvudman för allmänna platser, men den får enligt samma paragraf, om det finns särskilda skäl, i detaljplan bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Alternativt kunde kommunen vid försäljningen av sitt stora markinnehav ha behållit den mark som utgör allmän platsmark i Dp 87 och låtit den ha fortsatt kommunalt huvudmannaskap.

Det finns veterligen inget prejudikat i något mål som avgjorts av mark- och miljööverdomstolen (MÖD) som helt liknar det nu aktuella ärendet, men det finns ett rättsfall (MÖD P 214-15) som i vissa avseenden uppvisar likheter och som kan ge en antydan hur MÖD skulle resonera om detaljplanen för östra Grönklitt blir föremål för dess prövning. I det fallet upphävde MÖD kommunens beslut att anta detaljplanen därför att domstolen bedömde att redovisningen av planens förutsättningar var bristfällig och att detta gjorde det omöjligt att bedöma om det hade gjorts en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen samt om planen hade utformats med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden. Frågan om huvudmannaskap berörde dessutom hela planområdet. Det var därmed inte möjligt

för domstolen att endast upphäva en del av detaljplanen på det sätt som kommunen har medgett i andra hand.

.....

Kommunens kommentarer

Yttrande

Kommunen menar att det har gjorts en rimlig avvägning mellan behovet av naturmark för rekreation å ena sidan och å andra sidan intresset av att exploatera för bostäder. Det har bedömts möjligt att förtäta i Grönklitt och ändå bevara den småskaliga karaktären., värna natur och rekreation.

Vad gäller uppstickande bebyggelse så medges exempelvis i den södra delen av område 2 att huvudbyggnader får ha en nockhöjd om upp till 8,7 m över vägmitt, vilken som högst blir + 534,3 (meter över nollplanet) och toppen av berget ligger på + 537, så ny bebyggelse bör inte komma att bryta horisontlinjen. Därtill ska skogen på toppen sparas vilket ytterligare kommer ta ner skalan på tillkommande bebyggelse.

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.

Dagvattenutredningen, som är beställd av exploatören, innehåller förslag på förbättringsåtgärder vilken ämnar att förbättra den situation som råder idag såväl som den efter byggnation. En förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar är eventuell risk för att smältvatten påverkar grannfastigheter.

Områden för diken längs vägar och i naturmark är avsatta i detaljplanen och de ska utföras erosionsskyddat och de ska ha en botten som möjliggör infiltration och dessa ska säkerställa att omgivande fastigheter inte översvämmas.

Vem som bär ansvaret vid naturolyckor är komplext, men det kan finnas svar här: https://www.regeringen.se/contentassets/7931dd4521284343b9224e9322539e8d/vem-har-ansvaret-sou-201742/

För sprängning inom detaljplanerat område krävs tillstånd. Det kan även bli aktuellt med mätning på grannfastigheter inom ett visst radieavstånd, detta regleras genom särskilt regelverk. Strikt ansvar vid sprängning gäller enligt miljöbalken.

Detaljplanen kan inte hantera fråga om behov av fler arbetstillfällen och inte heller hur vårdcentral m.m. kan hantera ökningen av bäddar.

Bilaga

Platsmarken i den gamla detaljplanen

Kommunen instämmer i att det är otydligt vem det är som är huvudman för den allmänna platsen inom Dp 87. Vägarna inom gällande Dp 87 är dock utlagda som kvartersmark, B - bostäder med egenskaperna g - *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får inte bebyggas* samt u- *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.* Planbeskrivningen anger att *Ledningarna och vägarna skall ingå i en gemensamhetsanläggning.* Texten om gemensamhetsanläggning bör inte tolkas som att den omfattar allmän plats då den handlar om vägarna och ledningarna som skulle läggas på kvartersmark.

I den ändring av Dp 87 som fick laga kraft 2006, Dp 99, vilken omfattar del av den mark som planlades som NATUR i Dp 87, anges tydligt att kommunen inte är huvudman för allmän plats. Även i angränsande, efterföljande detaljplaner anges att kommunen inte är huvudman för allmän plats.

I aktuellt detaljplaneärende utreds områdets framtida användning och reglering. Enligt Boverkets gällande vägledning avseende huvudmannaskapet i detaljplaner, kan detta vara enskilt om det finns särskilda skäl för det som t.ex. att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, vilket är fallet i aktuellt ärende.

Framtagandet av nuvarande översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen 3 kap 8 § ska kommunen ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet. Annons infördes i tre ortstidningar den 7 juli 2017. Samrådsmöten hölls i Holens bystuga, Skattunge bystuga och i Kulturhuset, handlingarna fanns tillgängliga på flera ställen, bl.a. Grönklitts gästcenter och kommunens webbplats. I samrådsredogörelsen listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt.

Översiktsplanen ställdes ut för granskning från den 18 januari till den 22 mars 2019 och kungörelse infördes i lokalt annonsblad och ortspress mellan den 18 februari och den 22 januari 2019. Handlingarna fanns tillgängliga i bl.a. Grönklitts gästcenter och på kommunens webbplats. I det särskilda utlåtandet listas emellertid inte att handlingarna fanns i Grönklitt. Utställningen gjordes i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser om utställningen av översiktsplanen.

Samrådsredogörelsen och det särskilda utlåtandet anger dock inte att handlingarna fanns tillgängliga i Grönklitt. Det är dock troligt att de var det eftersom det var intentionen från kommunen. Kommunens tolkning av situationen är att det rör sig om en felskrivning från planhandläggaren i samrådsredogörelse och särskilt utlåtande.

Kommunen menar att översiktsplaneprocessen har genomförts på korrekt sätt, då kommunmedborgarna inbjudits att delta i samrådet via annonser i ortspress och via utställningar på flera platser i kommunen.

Förslaget till ny detaljplan

Detaljplanen reglerar endast att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt, den kan inte bestämma vem som ska vara huvudman. Vid enskilt huvudmannaskap iordningsställer fastighetsägarna gemensamt de allmänna platserna i form av gemensamhetsanläggningar som skapas genom en lantmäteriförrättning med stöd av anläggningslagen (AL). Även exploatören kan tillse att gemensamhetsanläggning skapas innan fastigheterna säljs. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning. Inom detaljplanen kan flera gemensamhetsanläggningar bildas för samma eller olika ändamål då det är lämpligt att hålla isär olika funktioner och delägarkretsar. Detaljplanen styr inte hur många gemensamhetsanläggningar som kan bildas, fastighetsägarna yrkar själva om detta i en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare kan när som helst efter att detaljplanen vunnit laga kraft söka förrättning för att genomföra detaljplanen.

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Hantering av dem som yttrat sig under samrådet

I aktuella planprocesser har sakägarkretsarna avgränsats till ägare av fastighet, eller annan rättighet, inom planområdet, direkt angränsande till planområdet eller som endast skiljs åt av en gata eller en väg. Detta har gjorts i enlighet med gällande praxis.

Sakägare har fått underrättelse om granskning skickat till sig per post (i enlighet med 5 kap 11 § första stycket 2) och de som lämnat synpunkter per mail har fått underrättelsen via mail, i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap 20 § då de bedömts omfattas av 5 kap 11 § första stycket 4 (sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget).

I underrättelsen framgår var samrådsredogörelsen och övriga planhandlingar fanns tillgängliga.

Det pågående arbetet med ett planprogram för Grönklitt

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta att planprogrammet färdigställs.

G.50 [NN], 2025 01 20

Jag motsätter mig mot detaljplan för sydöstra Grönklitt, område 2 och i detaljplanen redovisas som naturmark. Råtjärnsberget är den sista kvarvarande ”gröna lungan” i centrala OG.
Ett otroligt ingrepp i naturen att bygga där som många använder som sitt lilla utflyktsmål till slogboden mm. För familjer med mindre barn så kan det vara bra att det finns något i närheten att gå till och grilla i stället för att ta sig ner till längdcentrumet och utgå därifrån. OG riktar ju in sig mycket på barnfamiljer.

Det blir ännu mer förtätning i området där det redan finns många hus. Starta med Detaljplan för Sydöstra Grönklitt, område 1. Få lite spridning i området. Dock fastställt efter att planprogrammet varit föremål för samråd och beslut.

Om jag förstått det rätt så anser man heller inte att man behöver typ bredda vägen på vissa ställen. Till exempel vägstycke som jag fortfarande inte förstår varför inte man har gjort något åt är vägen upp mot pistgaraget, vaktmästeriet och campingen. Det är trångt även andra årstider, men värst på vintern då det är mest folk. Att både möta bil och gångtrafikanter med barn, barnvagnar mm är en risk varje gång. Alla ska dela på samma yta.

Planprogrammet för OG borde vara vägledande men som inte är klart. Ändå så antog kommunstyrelsen den aktuella detaljplan, vilket jag kan tycka är anmärkningsvärt. Tre partier reserverade sig dock.

Jag har full förståelse för expansion och utveckling, men detta måste gå hand i hand och med viss ödmjuk för hur många sängplatser som OG tål att utöka med utan att förlora sin själ, vilket jag upplever att den kommer att göra nu.

Orsa Grönklitt är inte ett Sälen eller Åre. Det är många i närområdet och även längre ifrån som äger fastigheter i OG och utnyttjar dem själva mycket och inte bara till uthyrning. Man trivs här för att det inte är just ett Sälen eller Åre och vill ha det så med en viss tillförsikt för expansion och utveckling.

.....

Kommunens kommentarer

Kommunen menar att det har gjorts en rimlig avvägning mellan behovet av naturmark för rekreation å ena sidan och å andra sidan intresset av att exploatera för bostäder. Det har bedömts möjligt att förtäta i Grönklitt och ändå bevara den småskaliga karaktären., värna natur och rekreation. Området kring slogboden värnas och det finns bestämmelse om att den ska omges av skog.

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta ett färdigt planprogram.

Den trafikutredning som gjorts menar att det inte kommer att bli kapacitetsproblem för fordon och att oskyddade trafikanter förväntas använda stigar och skidspår. Hur trafiken i stort ska lösas i Grönklitt, hanteras i planprogrammet.

G.51 [NN], 2025 01 20

Jag med familj motsäger oss all fastighetsexploatering av det område byggnadsförvaltningen kallar område 2.

Anledning:

Detta är ett naturområde gränsande till en lite tjärn centralt bland områden med fastigheter. Hela område 2 nyttjas flitigt av familjer som ett nära lättillgängligt äventyr med skog, blåbär, vandring, utsikt och grillning vid slogboden. För vår familj var detta ett riktigt skogsäventyr som vi kunde nyttja direkt från stugan utan planering eller transport.

Gör inte åverkan som inte kan återställas på våra naturområden typ ”parker” inom Grönklitt.

Vi märker att trenden är minskad möjlighet till uthyrning i Grönklitt sedan dragplåstret ”Rovdjursparken” stängde. Det behövs inte nya bäddar i den takten som nu planeras.

Börja med område 1 och planera sedan vidare mot norrbacken för att bygga ett helt Grönklitt. Spara väl valda naturområden såsom område 2.

Ta fram och presentera en genomtänkt bra plan över hela Grönklitt så att fastighetsägare får en överblick och kan hjälpa er med långsiktiga beslut.

.....

Kommunens kommentarer

Kommunen menar att det har gjorts en rimlig avvägning mellan behovet av naturmark för rekreation å ena sidan och å andra sidan intresset av att exploatera för bostäder. Det har bedömts möjligt att förtäta i Grönklitt och ändå bevara den småskaliga karaktären., värna natur och rekreation.

Området kring slogboden värnas och det finns bestämmelse om att den ska omges av skog.

Kommunen har inte bedömt att detaljplaneläggningen behöver avvakta ett färdigt planprogram.

G.52 [NN] & [NN], 2025 01 20

Erinran mot detaljplanen för Sydöstra Grönklitt, område 2 (Dnr. KS 2024/432)

Inledning

Undertecknade sakägare framlägger härmed erinran mot förslaget till detaljplan för Sydöstra Grönklitt, område 2, i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Erinran grundar sig på brister i planförslaget som strider mot PBL:s bestämmelser om hållbar markanvändning, hänsyn till miljö och hälsa, samt behovet av långsiktig planering.

1. Brister i hänsyn till natur- och kulturvärden (PBL 2 kap. 3 § och 8 kap. 1 §)

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla dessa områden till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

Vidare omnämns utsiktsplatsen vid Slogboden som ett kulturhistoriskt viktigt element som riskerar att gå förlorat. Även om området kring Slogboden inte exploateras så kommer naturupplevelsen fördärvas av den tillkommande bebyggelsen som hamnar i blickfånget. PBL 8 kap. 13 § betonar vikten av att skydda bebyggelseområdets historiska och kulturhistoriska värden.

Kommunens svar: Kommunen menar att hänsyn har tagits till kultur- och naturvärden genom att områden med särskilda naturvärden skyddas i detaljplanen. Utsiktsplatsen vid Slogboden ska bevaras och förtydligas i planbeskrivningen.

Detaljplanen föreslår exploatering av Rovdjursberget och andra naturområden som idag fungerar som rekreationsområden och ekologiska långsträckor. Enligt PBL 2 kap. 3 § ska planläggning främja naturvärden och estetiskt tilltalande bebyggelse. Att omvandla dessa områden till byggnation bryter mot lagens intention att skydda och bevara sådana värden.

2. Otillräcklig utredning av miljö- och hälsopåverkan (PBL 2 kap. 9 § och 4 kap. 34 §)

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar.

Det framkommer att smältvatten och dagvatten redan idag orsakar olägenheter för närliggande fastigheter. Exploateringen riskerar att förvärra dessa problem, i strid med lagens krav på hänsyn till hälsa och säkerhet.

Kommunens svar: Kommunen har kompletterat dagvattenutredningen och inkluderar krav på erosionsskyddade diken i detaljplanen. Spillvattenhanteringen har utretts och säkerställts för att möta framtida kapacitet.

Planförslaget saknar en tillräcklig miljökonsekvensanalys och förklarar inte hur miljökvalitetsnormer ska följas, vilket strider mot PBL 2 kap. 9 §. Det är oklart hur dagvatten och spillvatten ska hanteras för att undvika överbelastning av befintlig infrastruktur och risker för översvämningar. Inte minst mot befarade klimatförändringar med risk för väsentligt ökad nederbörd är det viktigt att ta höjd och hänsyn till risken för väsentligt ökade vattenflöden.

3. Brister i helhetsplanering och konsekvensanalys (PBL 3 kap. 1 § och 2 kap. 5 §)

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

Kommunens svar: Kommunen pekar på att översiktsplanen för Grönklitt omfattar framtida utveckling och att trafikutredningar ska uppdateras parallellt med planprogrammets genomförande.

Enligt PBL 3 kap. 1 § ska kommunens översiktsplan ge en långsiktig inriktning för mark- och vattenanvändning. Förslaget till detaljplan saknar förankring i en övergripande strategi för hela områdets utveckling, vilket skapar osäkerhet om dess långsiktiga konsekvenser. Eftersom planarbetet är pågående finner vi det anmärkningsvärt att man nu går vidare med detaljplanen för ett område som är så omtvistat som område 2. Detta är särskilt anmärkningsvärt när exploatering av område 1 kommer att möta efterfrågan under ett antal år framåt (baserat bl.a. på den historiska utbyggnadstakten av nya områden i Grönlitt). Att i detta läge fatta beslut som begränsar den kommande översiktsplanen finner vi illa övertänkt.

Vidare har det inte presenterats en tillräcklig analys av hur ökad trafik och infrastrukturell belastning ska hanteras. Detta är särskilt viktigt med tanke på planens avsikt att öka antalet bostäder och därmed antalet invånare.

4. Strid mot principen om hållbar markanvändning (PBL 2 kap. 2 § och miljöbalken 3 kap. 1 §)

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

Miljöbalkens hushållningsprincip (3 kap. 1 §) påpekar dessutom att mark- och vattenområden ska användas så att de långsiktigt tillgodoser viktiga allmänna intressen. Förslaget till detaljplan får inte föregripa eller förvanska dessa intressen.

Kommunens svar: Kommunen anser att planen balanserar exploatering och bevarande genom att avsätta vissa områden som naturmark och andra för utveckling, i enlighet med riktlinjer från översiktsplanen.

Enligt PBL 2 kap. 2 § ska markanvändning prioriteras för ändamål som är mest lämpade ur allmän synpunkt. Exploatering av natur- och rekreationsområden till förmån för bostadsbyggande och kommersiella syften utan att visa alternativa lösningar bryter mot detta krav.

5. Brister i säkerhet och funktion för skidspårskorsningar

I detaljplanen saknas tillräckliga åtgärder för att säkerställa säkerheten vid korsningspunkter mellan skidspår och vägar eller andra trafikleder. Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som främjar säkerhet och undviker olycksrisker. Detta är särskilt viktigt i ett fjällområde som Grönklitt, där skidspår är en central del av både rekreation och turism.

För att minimera risker och förbättra funktionaliteten bör korsningsfria lösningar, som tunnlar eller broar, inkluderas i planen. Dessa lösningar bidrar till att separera trafikflöden och därmed minska olycksrisken.

Kommunens svar: Kommunen har ännu inte adresserat behovet av korsningsfria passager specifikt, men kommer att se över möjligheterna att inkludera sådana lösningar i den fortsatta planeringen.

Vi anser det vara av stor vikt att i detaljplanen reglera denna aspekt, aftersom det redan finns flera "farliga" korsningar mellan skidspår och bilvägar i området, dvs det är uppenbart att en exploatör inte naturligt väljer denna något mer kostsamma lösning trots att den förbättrar säkerheten och rekreationsupplevelsen.

Slutsats

Planförslaget innehåller allvarliga brister vad gäller hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och hälsopåverkan, helhetsplanering och principen om hållbar markanvändning. Jag uppmanar kommunen att omarbeta planen i enlighet med Plan- och bygglagen och därvid säkerställa att både allmänna och enskilda intressen tillgodoses på ett hållbart sätt.

.....

Kommunens kommentarer

1. Området på toppen av berget är avsatt som NATUR och egenskapen *skog* som betyder att platsen ska vara fortsatt skogsbevuxen och kommunen menar att en lämplig avvägning har gjorts mellan intresset av att exploatera området och att bevara den natur som finns och den viktiga utsiktsplatsen. Det kommer att vara fortsatt god tillgång till leder och skidspår, även om en del behöver flyttas vilket säkerställer tillgången till rekreationsområden. De fornlämningar som finns inom området har värnats från exploateringen. Tillkommande bebyggelse ska ha en liknande skala, material och färgsättning som övrig bebyggelse i Grönklitt.

2. Kommunen har bedömt att planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och det behövs därför inte en miljökonsekvensbeskrivning.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att försämra miljökvalitetsnormerna för vatten för någon ytvattenförekomst då dessa ligger långt från planområdet och dagvatten från området kommer att fördröjas, infiltrera och renas innan det når någon recipient.

Planområdet planeras att byggas ut tidigast under andra halvan av år 2026 och spillvattnet kan då anslutas via den utbyggda överföringsledningen till reningsverket i Bunk.

Det har införts planbestämmelser om hanteringen av dagvatten i gator och naturmark, i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Dagvattenutredningen använder en klimatfaktor om 1,25 för att ta höjd för framtida nederbördsmängder, relaterade till klimatförändringarna.

3. De nu föreslagna detaljplanerna följer översiktsplanen och kommunen har bedömt att det är lämpligt att planlägga dessa områden innan planprogrammet är klart.

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in.

Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

4. Hushållningsbestämmelserna har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som inleddes på 1960-talet och som utformades som en aktiv dialog mellan den lokala kommunala och den statliga regionala och nationella nivån. Riksdagens riktlinjer för denna riksplanering kodifierades 1987 i lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen) i samband med införandet av plan- och bygglagen (1987:10).

Ett av huvudsyftena med plan- och bygglagen var att ansvaret för planeringen av mark och vatten skulle decentraliseras till kommunerna. Kraven på den kommunala översiktsplanen, som då infördes, och hänsyn till riksintressena var förutsättningar för denna överföring av ansvar. Bestämmelserna om riksintressen fick därför avgörande betydelse för ansvarsfördelningen mellan stat och kommun när det gäller planering och beslut om användningen av mark och vatten. Översiktsplanen skulle vara arenan för dialogen mellan staten och kommunen om avgränsningen och innebörden av riksintressena enligt 2 kap. naturresurslagen (nuvarande 3 kap. miljöbalken). Efter tio års tillämpning kom hushållningsbestämmelserna i naturresurslagen att oförändrade föras in i 3 och 4 kap. miljöbalken som började gälla 1999.

Länsstyrelsen har uppsikt inom länet över hushållningen med mark- och vattenområden och ska enligt plan- och bygglagen (2010:900) verka för att riksintressena tillgodoses i den kommunala planläggningen. Enligt plan- och bygglagen ska kommunen i sin översiktsplan redovisa riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen ska i översiktsplaneprocessen meddela om något riksintresse inte är tillgodosett och vad gäller Grönklitt, hade länsstyrelsen inga kvarstående frågor under den översiktsplaneprocess som pågick fram till 2019. Kommunen menar därför att hushållningsbestämmelserna följs i det här området.

5. Oskyddade trafikanter förväntas främst röra sig längs vägnätet på kortare partier och i stället nyttja leder och skidsystem vilket minskar risken för konflikter mellan olika trafikslag. Det har inte bedömts motiverat med en planskild korsning mellan Stugspåret och anslutningsvägen till område 2. Inom planprogramsarbetet studeras hur gång- och cykelvägnätet i stort ska kunna utvecklas i Grönklitt.

G.53 [NN] och [NN], 2025 01 20

Såsom stugägare av [XX], sedan 1993 vill vi framföra våra råd och önskemål

att ej förtäta Grönklitt på ett sådant sätt att trafik- och skidliftkapacitet inte förmår att klara av expansionen utan allvarliga problem för framkomlighet och trivsel

och därmed till skada för områdets goda rykte såsom en naturpärla.

Just området BU24, omfattande Råtjärnsberget, ses som en av Grönklitts stora tillgångar med spektakulära och betagande vyer för besökare och stugägare.

Det är därför vårt råd och mening att tillgänglighet till toppen på Råtjärnsberget - med dess utsikt, lugn och naturvärden - fortsatt säkerställs för den breda allmänheten och

rörliga friluftslivet - och ej byggs bort eller kringränns på ett sådant sätt att människor skräms bort.

Det skulle glädja oss om Orsa kommun kunde ta våra åsikter i beaktande - och därefter upprätta en ny detaljplan som, i möjligaste mån, bevarar naturvärdena och mänskliga värden kring rörligt friluftsliv, skog, vatten och vildmark avseende Rätjärnsbergets toppområde.

.....

Kommunens kommentarer

Trafikutredningen har studerat detaljplan för både område 1 och 2 samt planprogrammet. Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanernas exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. Trafikutredningen redovisar låga trafiktal baserat på uppräkning utifrån tänkt exploatering. Genomförda beräkningar visar på god framkomlighet även med tillkommande trafik. Under korta stunder kan enstaka fordon behöva vänta något, men någon egentlig köbildning beräknas inte uppstå. Vissa dagar med extremt många besökare kan viss köbildning uppkomma, köer som ändå bedöms kunna avvecklas relativt snart.

Vad gäller kapacitet i skidanläggningen studeras detta närmare inom arbetet med planprogrammet för Grönklitt.

Kommunen menar att det har gjorts en rimlig avvägning mellan behovet av naturmark för rekreation å ena sidan och å andra sidan intresset av att exploatera för bostäder. Det har bedömts möjligt att förtäta i Grönklitt och ändå bevara den småskaliga karaktären., värna natur och rekreation. Området kring slogboden värnas och det finns bestämmelse om att den ska omges av skog.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Med anledning av inkomna synpunkter har detaljplanen ändrats på följande sätt;

- Planbeskrivningen har justerats angående belastning till reningsverk, med anledning av länsstyrelsens yttrande.
- Ytterligare ett E-område för transformator har avsatts enligt Ellevios önskemål.

Övriga ändringar efter granskningen

- Exploatörens organisationsnummer har lagts till i planbeskrivningen.
- Eftersom länsstyrelsen ändrade sitt beslut om upphävande av strandskydd har kartor relaterade till strandskydd ersatts. Ingen del av planen berörs av strandskydd.

YTTRANDEN MED KVARSTÅENDE ERINRAN

Följande bedöms ha kvarstående erinran. I listan framgår numret på samråds- eller granskningsyttrande (Y.x eller G.x).

- Y14, G.15 Norra Grönklitts samfällighetsförening
- Y15, G.27 Östra Grönklitts Miljöförening
- Y16 Råtjärnsbergets samfällighetsförening
- Y17 Blåbär & Lingon stuguthyrning
- Y18 Brf Grönklittstoppen
- Y20, G.12 [NN]
- Y21 [NN]
- Y22, G.17 [NN]
- Y23 [NN]
- Y24 [NN] & [NN]
- Y25 [NN]
- Y26. G.18 [NN] & B[NN]
- Y27, G.9 [NN]
- Y28 [NN] och [NN]
- Y30. G.31 [NN] och [NN]
- Y31 [NN]
- Y32 [NN]
- Y33, G.14 [NN]
- Y34, G.25 [NN]
- Y35, G.34 [NN] och [NN]
- Y36 [NN]
- Y37 [NN] & [NN]
- Y38, G.36 [NN] & [NN]
- Y39 [NN] och [NN]
- Y40 [NN], [NN], [NN] och [NN]
- Y41, G.29 [NN]
- Y42, G.47 [NN]
- Y43, G.26 S [NN] & [NN]
- Y44, G.38 [XX], [NN], [NN] och [NN]
- Y45, G.39 [XX], [NN], [NN] och [NN]
- Y46, G.40 [XX], [NN], [NN] och [NN]

- Y47, G.41 [XX], [NN], [NN] och [NN]
- Y48, G.42 [XX], [NN], [NN] och [NN]
- Y49, G.43 [XX], [NN], [NN] och [NN]
- Y50, G.48 [NN]
- Y51, G.45 [NN]
- Y52 J[NN]
- Y53, G22 [NN]
- Y54 [NN]
- Y55, G.51 [NN]
- Y56 [NN]
- Y57 [NN]
- G.8 [NN] och [NN]
- G.10 [NN]
- G.11 [NN]
- G.13 [NN]
- G.16 [NN]
- G.19 [NN] och [NN]
- G.20 [NN]
- G.21 [NN] och [NN]
- G.23 [NN] och [NN]
- G.24 [NN] och [NN]
- G.28 [NN]
- G.30 [NN] och [NN]
- G.32 [NN]
- G.33 Ubo Timmerstugor
- G.35 [NN]
- G.37 [NN]
- G.44 [NN] och [NN]
- G.46 [NN]
- G.49 Orsa Hornberga gård
- G.50 [NN]
- G.52 [NN]
- G.52 [NN] och [NN]

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Granskningsutlåtandet har upprättats av planarkitekter på planenheten på Miljö- och byggnadsförvaltningen Mora Orsa med stöd av andra kompetenser inom kommunen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen Mora Orsa

_____

Daniel Falk
Planchef