

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Säversta 2:11, Bollnäs kommun,
Gävleborgs län



Översiktsbild med markerat planområde

Dokumenttyp Samrådsredogörelse	Diarienummer 2021-00065
Skede Granskningshandling	Datum, reviderat "[Skriv text här]"
Beslutad av "[Skriv text här]"	Datum "[Skriv text här]"

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
Samrådets syfte	3
Detaljplanens syfte	3
2. Inkomna synpunkter	3
Översikt	3
Yttranden utan invändningar	4
Yttranden med information	4
Yttranden med invändning	6

1. Inledning

Detaljplanen har varit ute för samråd från 2022-04-19 till 2022-05-17. Samrådshandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter med flera. Detaljplanen har varit tillgänglig på kommunens hemsida och på Kundcenter i Bollnäs stadshus.

Det har inkommit 16 stycken yttranden, varav 1 stycken var utan invändning, 3 stycken var information och 12 stycken med invändning.

Samrådets syfte

Syftet med samrådet är att presentera ett planförslag och att få in synpunkter utifrån det. Synpunkterna sammanställs, bemöts med kommentarer och ger svar på eventuella åtgärder som kan bli aktuella för planens kommande utformning.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av äldreboende, LSS-boende, trygghetsboende, förskola samt flerbostadshus, radhus och villor med ekobyprofil. Syftet är också att möjliggöra odling, skapa en välfungerande dagvattenhantering, samt att skydda värdefull natur.

2. Inkomna synpunkter

Översikt

Yttranden utan invändningar

- Skanova/Telia

Yttranden med information

- Helsingevatten
- KFH Räddningstjänsten
- Postnord

Yttranden med invändning

- Länsstyrelsen Gävleborg
- Lantmäteriet
- Länsmuseum
- Centerpartiet
- LRF Gävleborg
- Privatperson 1
- Ellevio
- Socialförvaltningen
- Södra Hälsinglands Travsällskap
- Trafikverket
- X-trafik
- Privatperson 2

Yttranden utan invändningar

- Skanova/Telia

Yttranden med information

Helsingevatten

Vi har tillsammans med exploatörens ombud fått en genomgång av exploateringsplanerna på plats.

Då konstaterades att en kommunal VA-lösning var möjlig höjdmässigt och att kapaciteten finns i närliggande VA-ledningsnät på andra sidan Frelugavägen.

En utvidgning av det nuvarande verksamhetsområdet för vatten och avlopp så att hela området innefattas. Dagvattenledningar finns inte utbyggt i området, så det finns inga skäl till en kommunal dagvattenlösning.

Vi har kontrollerat att höjdskillnad finns och räknat på anslutningsavgifter för hela området utifrån en grov tomtindelning för området. Planen är att huvudledningarna för vatten och spillvatten byggs i gatunätet för området. Vid senare kontakt har vi även fått uppgift om att den befintliga enskilda avloppslösningen för Edstuga 2:11 påverkas av exploateringsplanerna och bör ingå i den kommande VA-lösningen.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft måste en detaljprojektering ske för att få fram utbyggnadskostnaderna för VA-utbyggnaden. Vilket senare ska ligga till grund för det politiska beslutet om utvidgningen av verksamhetsområdet. Enligt Bollnäs kommuns VA-plan ska detaljprojekteringen handläggas av Helsingevatten men bekostas av exploatören.

I övrigt har vi inget att erinra mot detaljplanen.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats med inkommen information under rubriken Vatten/avlopp.

KFH Räddningstjänsten

I samband med planeringen av VA-nätet inom området önskar Räddningstjänsten södra Hälsingland att brandposter tas i beaktande och att Räddningstjänsten rådfrågas om dess placeringar och kapacitet i samband med planeringen.

I övrigt har Räddningstjänsten södra Hälsingland (Kommunalförbundet Hälsingland) inget att erinra gällande detaljplaneförslaget.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats med inkommen information under rubriken Vatten/avlopp.

Postnord

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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

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

Kommunens kommentar:

I fortsatt planarbete säkerställs att det finns plats för postlåda/lådsamling.

Yttranden med invändning

Länsstyrelsen Gävleborg

Redogörelse för ärendet

Detaljplanen har överlämnats för samråd till Länsstyrelsen i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. under tiden 2022-04-19 – 2022-05-17. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Kommunen avser handlägga detaljplanen med utökad förfarande. Länsstyrelsen delar detta ställningstagande då den inte är förenlig med översiktsplan eller Länsstyrelsens granskningsyttrande 3 kap. 16 § PBL, samt kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, skola och trygghetsboende med ekobyprofil med möjlighet till odling.

Gällande översiktsplan

För planområdet gäller FÖP Bollnäs stad, antagen 2020.

Detaljplanen strider mot gällande FÖP, antagen 2020.

Gällande detaljplan

För planområdet saknas detaljplan.

Sammanfattande bedömning

Kommunen har belyst en mängd viktiga frågor i planförslaget och relevanta utredningar har tagits fram. Länsstyrelsen bedömer att kommunen ska förtydliga resonemanget kring miljö kvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet kopplat till förorenade områden, buller, stabilitet, radon, kylmedium, bländning och allergener.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen på de juridiska konsekvenser som kan uppkomma när jordbruksmark exploateras. Länsstyrelsen anser fortsatt att jordbruksmark inte bör bebyggas enligt förutsättningarna i 3 kap. 4 § Miljöbalken.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Miljö kvalitetsnormer

Dagvatten

Det är positivt att skyfallsperspektivet funnits med sedan tidigt skede. Analysen är dock gjord innan strukturen för planområdet togs fram, och det är viktigt att säkerställa de principer som arbetas fram genom att också pröva den planerade strukturen och höjdsättningen. Särskilt i flacka områden kan det också vara viktigt att tidigt se över höjdsättningen, så att inte dagvatten- och skyfallshantering hamnar i konflikt med tekniska krav för exempelvis självfallsledning.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Den miljötekniska markundersökningen som har utförts stämmer inte helt överens med det nu aktuella planområdet. Två provgropar är enligt undersökningen belägna utanför (öster om) planområdet och inga provgropar finns i den sydligaste delen av planområdet. Kommunen behöver tydligt visa provgroparnas läge i förhållande till planområdet. Undersökningarna visar förhöjda halter av tungmetaller i två provgropar som ligger i områdets norra del samt i de två gropar som ligger öster om planområdet. Halterna är högre i lagret under matjorden i de två provgropar som har provtagits på två djup (21T02PG och 21T09PG). Det är okänt vad de förhöjda halterna beror på. Kommunen ska också redogöra för hur man ska säkerställa att marken i den södra delen av planområdet inte innehåller tungmetallhalter som är högre än vad som är lämpligt för planens ändamål.

Kommunen ska säkerställa markens kvalitet utifrån ett föroreningsperspektiv då syftet med planen bland annat är bostäder med ekobyprofil och att odling ska ske i stor omfattning. Det är tänkbart att människor som bor i området till exempel får en stor andel av sitt intag av grönsaker med mera från odlingarna. I de flesta provgroparna inom planområdet är dock tungmetallhalterna tydligt lägre än de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) och även lägre än Naturvårdsverkets haltnivåer för mindre än ringa risk (MRR) avseende återanvändning av schaktmassor.

Länsstyrelsen noterar utifrån den miljötekniska markundersökningen att skillnader i tungmetallinnehåll sammanfaller med skillnader i jordart. Halterna är högre där innehåll av lera har noterats under det översta matjordslagret. Där halterna är lägre dominerar i stället djupare jordlager av grus och sand. Det skulle kunna tyda på att halterna åtminstone till viss del är naturligt förhöjda. Detta betyder också att förhöjda halter skulle kunna förväntas i områdets södra del om det finns lera i jordlagren. I planbeskrivningen anges att massor med tungmetallhalter över generella riktvärden för KM bör kunna användas inom planområdet, till exempel under hårdgjorda ytor. Länsstyrelsen anser att utgångspunkten bör vara att samma skydds nivå ska gälla för hela planområdet, för att kommunen ska kunna säkerställa lämpligheten för KM på lång sikt.

Buller

Den utförda bullerutredningen visar att riktvärden för såväl trafik som industri innehålls utan andra åtgärder. Kommunen skriver att utformningen av skolgården kan behöva anpassas för att säkerställa att riktvärdet för ytor för lek, vila och pedagogisk verksamhet innehålls. Länsstyrelsen saknar dock relationen till friyta på skolgårdar. Bullerutredningen beskriver ett bra resonemang, dock likställes begreppen friytor (övriga vistelse ytor) med de ytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, för vilka riktvärdet för ekvivalent ljudnivå är 50 dBA. Länsstyrelsen anser därför att kommunen ska vara tydligare gällande att säkerställa att 50 dBA ekvivalent och 70 dBA max för ny skolgård.

Stabilitet

Det är positivt att kommunen har utrett risker och utmaningar kring stabilitet i området. Den geotekniska utredningen visar att grundvattennivåer inom planområdet är höga. Utredningen rekommenderar att avläsa dagens grundvattenvariation över längre tid för att säkerställa områdets grundvattennivåer. Klimatförändringarna kommer att medföra ökad nederbörd, och kan också medföra variationer i grundvattennivåer, vilket kan påverka förutsättningarna för stabiliteten. Förutsättningarna kan också påverkas beroende på vad och hur området som exploateras byggs och hur massbalansen förändras genom höjdsättning. Plankartan inte lämnar något utrymme för höjning av marknivåerna för att öka avståndet till grundvattennivåerna. Det är dock positivt från perspektivet stabilitet, eftersom utebliven markhöjning innebär mindre belastning på grund av fyllning. Men det innebär dock att planerad bebyggelse riskerar att hamna under grundvattennivån om inte en permanent grundvattensänkning planeras. Länsstyrelsen anser att kommunen ska säkerställa markens lämplighet för bebyggelse i kommande planhandlingar och visa att grundvattennivåerna kan hanteras inom planen.

Radon

Kommunen skriver att delar av området består av högradonmark och det rekommenderas att en kompletterande utredning utförs när läget på de planerade byggnaderna är fastställda alternativt att grundläggningen utförs radonsäkert. Grundläggande krav på byggnaders tekniska egenskaper finns i 8 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Där anges bland annat att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön. Kommunen behöver tydliggöra detta i kommande planhandlingar.

Kylmedium

Länsstyrelsen efterfrågade i yttrandet för undersökningssamrådet att kommunen borde redogöra för vilket köldmedium som används vid Sävsta IP. Det har dock inte skett till samrådet. Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planprocess ska redovisa vilket köldmedium som används samt vilka eventuella risker det medför och eventuella riskreducerande åtgärder som krävs i planen.

Bländning

Planförslaget innebär att ny förskola och äldreboende kommer att kunna byggas ca 100 meter från travbanan. Utförd utredning visar på stor risk för bländning vid äldreboendet. Utredningen visar inte på några åtgärder inom planområdet som skulle minska risken för bländning, utan det skulle krävas omfattande åtgärder vid källan, travbanan. Länsstyrelsen anser att kommunen ska redovisa för hur stor effekt dessa åtgärder medför och om skyddsåtgärder krävs inom planområdet. Kommunen behöver också säkerställa att ingen störande bländning förekommer vid byggnader avsedda för bostäder.

I utredningen gällande bländning framkommer det att Bollnäs Bandys verksamhet har uteslutits från utredningen eftersom den kommer att flytta inomhus. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande till om det är säkerställt att bandybanan vid Sävstaås kommer att läggas ner. Även om elitsatsningen

flyttar innebär isbanan i sig en stark ljuskälla då den under användning kommer att vara upplyst.

Om klagomål skulle uppkomma kan det enligt miljöbalken bli verksamhetsutövaren som blir skyldig att vidta åtgärder eller begränsa sin verksamhet. Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planhandlingar ska tydliggöra konsekvensen av eventuella klagomål för närliggande verksamhet.

Djurhållning, allergener och lukt

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse. Detta avstånd ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall, vid planärenden eller nyproduktion av bebyggelse eller nyetablering av hästverksamheter samt vid klagomålsärenden. Planförslaget innebär att ny förskola och äldreboende kommer att kunna byggas ca 100 meter från travbanan. Det framgår inte av handlingarna om det finns hästhagar eller stallbyggnader närmare planområdet.

Kommunen skrev i Undersökning om betydande miljöpåverkan (2021-06-23) att eventuella åtgärder för att förebygga risk för allergier skulle behandlas vidare i detaljplanearbetet. Det har dock inte skett till samrådet. Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planprocess ska komplettera handlingarna med en beskrivning av eventuell risk för störningar av allergener eller lukt.

Om klagomål skulle uppkomma kan det enligt miljöbalken bli verksamhetsutövaren (Bollnästravet), som blir skyldig att vidta åtgärder eller begränsa sin verksamhet. Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planhandlingar ska tydliggöra konsekvensen av eventuella klagomål för närliggande verksamhet.

Övriga synpunkter

Jordbruksmark

Kommunen väljer att planera för bebyggelse på jordbruksmark. Länsstyrelsen anser fortsatt att brukningsvärd jordbruksmark inte bör byggas enligt förutsättningarna i 3 kap. 4 § Miljöbalken.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det finns rättsfall där detaljplaner som innebär exploatering av jordbruksmark har upphävts av Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen. Kommunen har inte inventerat och värderat kommunens jordbruksmark. Det är viktigt att brukningsvärd jordbruksmark inte tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar utan att grundliga undersökningar utförs samt att jordbruksmarken värderas enligt rekommendationer.

Hela planområdet utgörs idag av jordbruksmark som används för vallodling. Planområdets yta uppgår till cirka 10 hektar. I planbeskrivningen framkommer det att vallodling, som marken i nuläget används till, inte har ett lika stort värde som exempelvis spannmål. Länsstyrelsen bedömer dock att det går att odla spannmål på jordbruksmarken i och med det ökande behovet av brukningsbar jordbruksmark. Vall har även egenskapen att lagra

kol i marken, vilket är en fråga som blivit mer och mer framträdande i klimatarbetet.

I miljökonsekvensbeskrivningen som utförts framkommer det att alternativa lokaliseringsplatser finns att tillgå där inte jordbruksmark tas i anspråk. Enligt lokaliseringsprövningen finns det inom Bollnäs tätort alternativa lokaliseringar som innebär att det går att tillgodose det väsentliga samhällsintresset (bostadsförsörjning) genom att ta annan mark än jordbruksmark i anspråk. Ett ianspråktagande av föreslaget område bedöms därför inte vara förenligt med bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken. Ianspråktagandet går även emot Bollnäs kommuns fördjupade översiktsplan.

Miljökonsekvensbeskrivningens lokaliseringsprövning visar att område 1 och 3, som är utpekade i Bollnäs kommuns fördjupade översiktsplan och även är alternativa lokaliseringar för den planerade bebyggelsen, är bättre alternativ med hänsyn till att jordbruksmark inte exploateras. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare bör beskriva och argumentera för varför område 1 och 3 har valts bort.

Kommunen skriver att jordbruksmark endast får exploateras om det krävs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. I förarbetena till bestämmelsen i 3 kap. 4 § MB anges exempel på väsentliga samhällsintressen (prop. 1985/86:3 s. 53). Det är inte i sig tillräckligt att den planerade bebyggelsen syftar till att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse för att den ska vara tillåtlig enligt 3 kap. 4 § MB. Det krävs dessutom att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Miljökonsekvensbeskrivningen visar att det väsentliga samhällsintresset bostadsförsörjning kan tillgodoses genom att exploatera de alternativa områdena. Länsstyrelsen anser att kommunen bör argumentera för och tydliggöra det väsentliga samhällsintresset.

I såväl Sveriges nationella livsmedelsstrategi som i länets och kommunens handlingsplan slås fast att primärproduktionen ska öka och jordbruksarealen i länet inte ska minska. Sveriges självförsörjningsgrad av livsmedel har under lång tid sjunkit, samtidigt som efterfrågan på närproducerad och/eller ekologisk mat ökar. Ekologisk produktion tar större arealer i anspråk eftersom det krävs mer egenproducerat foder och eftersom man inte kan använda handelsgödsel och växtskyddsmedel för att höja skördenivåerna. Om brukningsvärd jordbruksmark trots allt exploateras bör ny jordbruksmark erbjudas drabbade jordbrukare. Det är också viktigt att undvika att mark splittras till allt för små fält eller inte går att nå därför att vägar och annan infrastruktur delar landskapet. I planbeskrivningen planeras omvandling av hästhagen, som idag är lokaliserat vid äldreboendet, till vallodling för att kompensera ianspråktagen jordbruksmark. Dock framkommer det inte hur många hektar det rör sig om. Problematiken att brukningsvärd jordbruksmark exploateras kvarstår.

Kulturmiljö

Kommunen har sedan föregående skede bemött Länsstyrelsens synpunkter genom att ta fram en antikvarisk konsekvensbeskrivning och landskaps- och kulturmiljöanalys. Materialet utgör ett bra underlag och innehåller både en analys av den befintliga miljön samt förslag på fortsatt utveckling av kommunens planförslag. Länsstyrelsen kan inte se i plankartan eller

planbeskrivningen att kommunen har tagit intryck av det framtagna underlaget. Det är relevant att ta ställning till utredningens rekommendation och i synnerhet förslaget att ge byggnaden för äldreboende en egen identitet. Länsstyrelsen delar utredningens slutsats om att det är av värde att inte utmana Slottets solitära karaktär på platsen och det kan göras genom att följa den framtagna rekommendationen avseende fasadutformning och höjd.

Plankartan reglerar byggrätternas största tillåtna exploatering samt fasadutformning och kulör genom utformningsbestämmelser. Den övergripande utformningsbestämmelsen avseende nockhöjd för respektive typ av byggnad gäller hela plankartans område. Utöver det saknas reglering avseende vilken typ av byggnad som ska byggas inom respektive bygggrätt samt reglering av placeringen av byggnaderna inom bygggrätterna. Det går därför inte att utläsa från plankartan hur området kan komma att utformas avseende bebyggelsens höjd, form, typ och placering. Plankartan saknar även reglering av takutformning. Länsstyrelsen anser att kommunen ska utforma och anpassa den kommande bebyggelsen till platsens och närområdets bebyggelsekaraktär.

Arkeologi

En arkeologisk utredning är beställd av exploitören och processen med den arkeologiska utredningen som Länsstyrelsen anbefallt har påbörjats.

Trafikfrågor

Länsstyrelsen anser att gatorna inom planområdet bör utformas som GATA med enskilt huvudmannaskap för att inte försvåra processen med skötsel och allmän tillgång till området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Kommunen beskriver att VA kommer kopplas på befintligt VA-nät. Länsstyrelsen anser att det bör säkerställas att det finns plats på såväl ledningar som i reningsverket.

Uppvärmning och energi

Området planeras som ekoby, men saknar kopplingen till energiprestanda och energieffektivitet. Kommunen skriver kort om uppvärmning. Länsstyrelsen ser gärna ett mer utförligt resonemang om möjligheten till lokal produktion av el eller möjligheter till laddning av elbil samt uppvärmning kopplat till ekobyprofilen. Placering av byggnader kan underlätta för solexproduktion samt att garage/parkeringar vid flerfamiljshus utformas så att installation av elbilsaddare möjliggörs enligt nya direktiv 6.

Avfallshantering

Kommunen nämner i planbeskrivningen att avfallshanteringen ska ske genom BORAB (Bollnäs-Ovanåkers Renhållning AB) och att avfallshämtning sker i miljöbyggnader längs bygatan i konventionella sopkärl. Det som normalt brukar kallas hushållsavfall hämtas i nuläget av BORAB. Övriga fraktioner kan komma att hämtas av andra aktörer. Vidare kommer avfallshanteringen sannolikt förändras inom kort, till att även förpackningar ska hämtas fastighetsnära. Länsstyrelsen ser gärna att

kommunen beskriver detta i planbeskrivningen och ger utrymme för avfallshantering.

Friytor för skola

Kommunen för inget resonemang om friytor och antal barn som ska gå på förskolan. Länsstyrelsen anser att kommunen ska redogöra för friytor utifrån hur många barn som planeras gå på skolan.

Sociala aspekter

Barnperspektivet och tillgänglighetsperspektivet är viktiga att beskriva och belysa i planprocessen. Länsstyrelsen anser att kommunen ska tydligare beskriva de sociala aspekter som berör planområdet och dess användning.

Klimatanpassning

Eftersom det i området planeras för ett äldreboende och en skola så bör kommunen även fundera över eventuella risker kopplat till värmeböljor i ett föränderligt klimat och om sådana risker kräver åtgärder som behöver hanteras i planprocessen.

Gestaltad livsmiljö

Kommunen har genom sitt planmonopol en avgörande och betydande roll i gestaltandet och förvaltandet av landets livsmiljöer. I kommunens planering kan detta ske genom att konkretisera åtgärder som kan förebygga de utmaningar som samhället står inför, genom att skapa hållbara och arkitektoniska livsmiljöer av hög kvalitet. På Boverkets webbplats finns mycket inspiration om arkitektur och gestaltad livsmiljö att hämta.

Miljömål

Den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. Kommunen kan med fördel beskriva kopplingen mellan de lokala miljömålen och nationella miljömålen samt konsekvenserna som planen innebär.

Kommunens kommentar:

Dagvatten

Dagvattenutredningen har uppdaterats och revideras utifrån plankartan och planområdets slutgiltiga utseende.

Förorenade områden

En miljöteknisk markundersökning (Tyréns, 2021-10-07, kompletterade 2023-01-31) har genomförts, som visar att undersökningsområdets östra del är något påverkat av föroreningsämnen. I fem provtagningspunkter överstiger uppmätta halter det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) för olika metaller. Inga organiska föroreningsämnen påträffades. Ursprunget till föroreningarna är okänt men slutsatsen är att för åtminstone arsenik orsaken är naturliga bakgrundshalter som förekommer ofta i Sverige generellt på jordbruksmark. Enligt ett viktat hälsoriskbaserat riktvärde utgår nivåerna för barium, kobolt och nickel från intag av växter, och inom planområdet understiger samtliga dessa nivåer gränsvärdena för KM. Därmed är slutsatsen i den kompletterade markundersökningen utifrån en riskbedömning att odling kan ske inom hela planområdet utan risk för människors hälsa.

Planbeskrivningen har uppdaterats med denna information.

Buller

Bullerutredningen har uppdaterats.

Stabilitet

I den geotekniska utredningen och utifrån utlåtande från SGI bedöms områdets totalstabilitet som tillfredsställande, vilket innebär att det inte finns en risk för skred och ras. Planförslaget bedöms inte förändra den här riskbedömningen.

Radon

Planhandlingarnas stycke om radon har förtydligats under kapitlet konsekvenser.

Kylmedium

Det köldmedium som används är kalciumklorid och redovisas nu i planbeskrivningen.

Bländning

Planförslaget och bländningsberäkningarna har reviderats.

Djurhållning, allergener och lukt

Planhandlingarna har kompletterats med en beskrivning och bedömning gjorts kring allergener utifrån avstånd och vindriktning.

Jordbruksmark

Kommunen instämmer i vikten över att inventera och värdera kommunens jordbruksmark. Kommunen har gjort en översiktlig inventering av jordbruksmarken i Bollnäs kommun under sommaren 2022. Det har skett utifrån en GIS-kartering som delvis bygger på metod från Jordbruksverket, där fokus bland annat ligger på flikhet/areal, närhet till brukningscentrum, brukningsbara jordarter, storlek på jordbruksblock och sammanhängande jordbruksblock. Kortfattat så visar resultatet att fastigheten Säversta 2:11 är en av de största jordbruksblocken och väl sammanhängande jordbruksblocket med omkringliggande jordbruksblock, i undersökningen och därmed i kommunen. Likaså hamnar också fastigheten/jordbruksblocket högt kring parametrarna med närhet till brukningscentrum och brukningsbara jordarter.

Kommunen delar uppfattningen att det går att odla spannmål på jordbruksmarken.

Kommunens bedömning att planlägga markområdet kvarstår, eftersom det är ett väsentligt samhällsintresse i form av äldreomsorg och särskilda boenden. Det är ett behov som löses för framtida efterfrågan.

Planområdet har även minskat med ca 2,2 hektar jordbruksmark och att cirka 2 hektar av återstående planområdet avsätts till odlingsmark eller natur/parkmark.

Planbeskrivningen har uppdaterats med hur många hektar mark som hästhagen utgör, vilken kommer att omvandlas till vallodling.

Kulturmiljö

Detaljplanen har nu tagit mera intryck utav antikvarisk konsekvensbeskrivning samt landskaps- och kulturmiljöanalys. Områdets bebyggelse visualiseras i solfjäderform enligt den nya illustrationsplanen, vilket visserligen också gällde för den äldre illustrationsplanen i samrådsförslaget. Men den stora förändringen i sammanhanget är att den norra delen på plankartan har ändrats. Där det tidigare var användning bostad och äldreomsorg har det delvis ändrats till naturmark och parkmark i granskningsförslaget. Det innebär att en eventuell byggnad för äldreboende kommer att hamna längre söderut från Frelugavägen, vilket betyder att Slottet i dalen kommer att kunna ses bättre från Frelugavägen. Slottet i dalens monumentalitet bedöms heller inte utmanas på samma sätt som det gjorde i samrådsförslaget, utifrån denna förändring.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har gjorts efter samrådsskedet. Denna skedde på uppdrag av Länsstyrelsen genom Länsmuseet Gävleborg. Sökschakt utfördes under större delen av planområdet. I femton av dessa påträffades blästslogg, vilka därmed kunde bilda underlag för geografisk bestämning av ett blästbrukslämningsområde om ca 95x75 m inom planområdets nordöstra del. Detta område har därmed fastslagits som fast fornlämning (figur 13) med beteckning L2022-6993 (i planbeskrivningen) Fyndigheten har föranlett att detta markområde skyddas som naturområde i detaljplanen.

Detaljplanen har uppdaterats med denna information i planbeskrivning och plankarta.

Trafikfrågor

Lokalatorna har ändrats till GATA med enskilt huvudmannaskap.

Vatten och avlopp (VA)

Frågan har utretts vidare och förtydligats i planhandlingarna.

Uppvärmning och energi

Planbeskrivningen har utvecklats med ett resonemang kring energi under rubriken Teknisk försörjning.

Avfallshantering

Planbeskrivningens stycke kring avfallshantering har uppdaterats.

Friytor för skola

Redogörelse för friyta utifrån förväntade antal skolbarn, har lagts till i planbeskrivning.

Sociala aspekter

Förtydligande kring sociala aspekter, med barnperspektiv och tillgänglighetsperspektiv, har lagts till i planbeskrivning.

Klimatanpassning

Förtydligande kring klimat och eventuella värmeböljor har lagts till i planbeskrivning.

Gestaltad livsmiljö

Kapitlet planförslag med underrubriken bebyggelse, i planbeskrivningen, har arbetats om i grunden och visar nu intentionen med hållbara och arkitektoniska livsmiljöer.

Miljömål

I planbeskrivningen har kopplingen mellan de lokala miljömålen och nationella miljömålen samt konsekvenserna som planen innebär, förtydligats under kapitlet konsekvenser.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-03-04) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

SERVITUT PÅVERKAS

Kommunen anger i planbeskrivningen att servitutet för väg till förmån för Säversta 5:23 inte påverkas av planförslaget men det är felaktigt. Om planförslaget vinner laga kraft blir servitutet planstridigt då användningen bland annat ska vara odling. Servitutet måste upphävas vid ett genomförande av planen och detta får beskrivas i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S, Förskola, betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Det är inte beskrivet om någon eventuell ledningsrätt eller vilka ledningar det skulle avse i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

INGEN ALLMÄN PLATS FÖR GATA

Lantmäteriet kan inte se fördelen med att lägga ut gatorna som prickad kvartersmark med markreservat ”g” framför användningen allmän plats för gata. Effekten av planförslagets utformning kan bli att ersättningsfrågan för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggningen blir mycket mer omfattande än om allmän plats hade använts då det är olika ersättningsprinciper för inlösen/upplåtelse av kvartersmark respektive allmän plats.

FEL I FASTIGHETSFÖRTECKNING

I fastighetsförteckningen har ordföranden i samfällighetsföreningen angetts som ägare/innehavare för marksamfälligheten Säversta s:1. Detta är en missvisande redovisning, ägare till marksamfälligheten är de delägande fastigheterna. Marksamfälligheten förvaltas däremot av en samfällighetsförening. Kommunen bör korrigera att det framgår att personen i fastighetsförteckningen är kontaktperson eller har en särskild post i samfällighetsföreningen.

Kommunens kommentar:

SERVITUT PÅVERKAS

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka servitutet. Men text och bild kring servitutet har lagts till i planbeskrivningen.

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Planbeskrivningen har förtydligats.

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Ledningsrätterna har förtydligats i planbeskrivningen.

HANDLÄGGNING ENLIGT VILKEN LAGSTIFTNING?

Planhandlingarna har uppdaterats med SFS-nummer.

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap är nu redovisade i planhandlingarna.

INGEN ALLMÄN PLATS FÖR GATA

Lokalgatorna inom planområdet har ändrats till användningen gata med enskilt huvudmannaskap.

FEL I FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsförteckningen har ändrats så att det framgår att personen är kontaktperson.

Länsmuseet

Arkeologi

Länstyrelsen Gävleborg har bedömt att det inom det aktuella området kan finnas okända fornlämningar och har beslutat att en arkeologisk utredning (steg 2) ska genomföras.

Användning av jordbruksmark

Länsmuseet anser generellt sett att kommuner bör vara mycket restriktiva med att ta produktiv jordbruksmark i anspråk för ny bebyggelse. Vi vet idag inte hur mycket odlingsbar jordbruksmark som kan komma att behövas i framtiden. Det är dock positivt att bostadsområdet planeras för att möjliggöra omfattande odling inom planområdet, vilket i viss mån kan kompensera för den produktiva odlingsmark som försvinner vid en exploatering av området.

Landskapsbild och ny bebyggelse

Ett bebyggande av detta område kommer innebära påtagliga förändringar av närmiljön kring Slottet i dalen och den äldre fattighusbyggnaden. Det är därför positivt ur kultur-miljösynpunkt att kommunen har beställt och låtit utföra en antikvarisk konsekvensanalys i detta fall. Länsmuseet delar Tyréns rekommendationer som lyfts fram i slutet av den antikvariska konsekvensanalysen, det vill säga att det nya äldreboendet om möjligt bör delas upp i mindre volymer vilka anpassas i höjd för att inte dominera över Slottet i dalen. I likhet med Tyréns anser även länsmuseet att det vore positivt om vissa siktlinjer kan bevaras mellan Frelugavägen och Slottet i dalen, då de planerade flerbostadshusen annars helt kommer att omöjliggöra att den så karaktäristiska huvudbyggnaden syns från den delen av vägen. Om detta ska vara möjligt vore det därför önskvärt ur kulturmiljöaspekt att dessa båda delar även arbetades in i bestämmelserna på detaljplanen.

Ur kulturmiljösynpunkt vore det även, som Tyréns konsekvensanalys föreslår, önskvärt om både björkallén och stenmuren längs Frelugavägen kunde bevaras samt restaureras. Även dessa komponenter vore således bra att säkra genom passande plan-bestämmelser. Länsmuseet delar även uppfattningen att det är viktigt att marken mellan det tilltänkta nya äldreboendet och Slottet i dalen även fortsättningsvis hålls öppen, för att inte upplevelsen av Slottet i dalen helt ska förändras från Frelugavägen.

Förutom det planerade äldreboendets höjd och volymer har länsmuseet inga särskilda synpunkter vad gäller de tilltänkta byggnadernas utformning, men museet anser att det är positivt ur miljösynpunkt att byggnader av ekobykaraktär föreslås rymmas inom området.

Kommunens kommentar:

Arkeologi

En arkeologisk utredning har gjorts efter samrådsskedet. Denna skedde på uppdrag av Länsstyrelsen genom Läns museet Gävleborg. Sökschakt utfördes under större delen av planområdet. I femton av dessa påträffades blästsagg, vilka därmed kunde bilda underlag för geografisk bestämning av ett blästbrukslämningsområde om ca 95x75 m inom planområdets nordöstra del. Detta område har därmed fastslagits som fast fornlämning (figur 13) med beteckning L2022-6993 (i planbeskrivningen) Fyndigheten har föranlett att detta markområde skyddas som naturområde i detaljplanen.

Detaljplanen har uppdaterats med denna information i planbeskrivning och plankarta.

Användning av jordbruksmark

Kommunen har noterat Läns museets synpunkt.

Landskapsbild och ny bebyggelse

Detaljplanen har nu tagit mera intryck utav antikvarisk konsekvensbeskrivning samt landskaps- och kulturmiljöanalys. Områdets bebyggelse visualiseras i solfjäderform enligt den nya illustrationsplanen, vilket visserligen också gällde för den äldre illustrationsplanen i samrådsförslaget. Men den stora förändringen i sammanhanget är att den norra delen på plankartan har ändrats. Där det tidigare var användning bostad och äldreomsorg har det delvis ändrats till naturmark och parkmark i granskningsförslaget. Det innebär att en eventuell byggnad för äldreboende kommer att hamna längre söderut från Frelugavägen, vilket betyder att Slottet i dalen kommer att kunna ses bättre från Frelugavägen. Slottet i dalens monumentalitet bedöms heller inte utmanas på samma sätt som det gjorde i samrådsförslaget, utifrån denna förändring.

Centerpartiet

Detaljplanens syfte är att planlägga användningarna vård, skola och bostäder för att möjliggöra en ekoby, inom del av fastigheten Säversta 2:11.

Det är en lovvärd beskrivning av blandad markanvändning, men begreppet ”möjliggöra ekoby”, faller på sin egen orimlighet. Det är inte det minsta ekologiskt hållbart att bygga på åkermark.

Centerpartiets allt överskuggande kritik av detaljplaneförslaget är att den förstör åkermark. Åkermark som är mycket produktiv, även om nuvarande ägaren valt att bruka marken extensivt.

Vi har ett antal antagna styrdokument i kommunen:

- Översiktsplanen beskriver att vi ska ha restriktiv inställning till att exploatera jordbruksmark.
- Livsmedelsstrategin beskriver jordbruksmarken som en ändlig resurs som vi ska vara rädda om.
- Våra lokala miljömål säger att endast i undantagsfall ska kommunen tillåta exploatering av produktiv jordbruksmark.

Dessa styrdokument är antagna av kommunen och vi bör därför helt och hållet säga nej till detta detaljplaneförslag, eftersom det är lokaliserad till god åkermark. Åkermark som behövs för att odla foder och livsmedel på. Argument som borde vara tydliga för oss alla i den omvärldssituation vi just här och nu befinner oss i.

Argument som att två hektar odlingsmark bevaras inom planområdet, är en mycket omvänd beskrivning. Där finns en beräkning av hur mycket det går att odla på dessa två hektar. Tänk då att det går att odla fem gånger så mycket på alla tio hektaren åkermark. Korrekt är att åtta hektar åkermark förstörs.

Vi avslutar med Miljöbalken 3 kap. 4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukning av jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Centerpartiets uppfattning är att det på sikt behövs detaljplanerad mark för vård, skola och bostäder. Det är inte akuta behov. Från allmän synpunkt kan dessa behov tillgodoses tillfredsställande genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunens kommentar:

Bollnäs kommun har som målsättning att växa och nå en befolkning på 30 000 invånare år 2030. Samtidigt tycker kommunen att det är viktigt att värna om befintlig jordbruksmark och vara restriktiv till att exploatera den. Kommunen instämmer i att jordbruksmark är en ändlig resurs och det måste finnas produktiv jordbruksmark för att säkerställa livsmedelsproduktionen för framtiden. Kommunen instämmer även i att mark har samma brukningsvärde oavsett vad som odlas. Det är också korrekt att åtta hektar åkermark möjliggörs till exploatering i planförslaget, så som gator, byggnader och trädgårdar. Planområdet har i granskningsförslaget minskat med ca 2,2 hektar jordbruksmark och att cirka 2 hektar av återstående planområdet avsätts till odlingsmark eller natur/parkmark.

Kommunens bedömning att planlägga markområdet kvarstår, eftersom det är ett väsentligt samhällsintresse i form av äldreomsorg och särskilda boenden. Det är ett behov som löses för framtida efterfrågan. Jordbruksverket skriver i rapporten Kommunens möjligheter att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden (2015):

”För att utreda om en exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse kan man identifiera brister och tillgångar i området och om den planerade exploateringen kan förbättra hållbarheten på platsen, exempelvis genom att bidra till utveckling av en bykärna, förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, ett lokalt serviceutbud eller lokala mötesplatser”.

Utifrån det perspektivet bidrar planerad exploatering till utveckling av platsen med större resandeunderlag för kollektivtrafiken. Det attraktiva bostadsläget med fokus på infrastruktur, skog och fritidsområde, är viktiga komponenter i bedömningen. I det här området kommer barn och ungdomar att ha nära friidrott, konståkning, fotboll, hästsport och hockey, vilket ses som något positivt. Planerat område ligger också nära annan bebyggelse.

LRF Gävleborg

Vi, Bollnäs kommungrupp i LRF Gävleborg, har tagit del av utsända handlingar och vill lämna följande synpunkter.

Jordbruksmark är en ändlig resurs. Förutom humus, mikroorganismer och mineraler består odlingsjord av luft och vatten. Vid exploatering förstörs dessa funktioner för all framtid och jorden kan inte användas för odling.

De senaste tjugo åren har den totala livsmedelsproduktionen i Sverige minskat samtidigt som befolkningen har ökat. Ett unikt beslut togs under 2017 då *En livsmedelsstrategi för Sverige-fler jobb och hållbar tillväxt i hela landet* antogs av riksdagen. En livsmedelsstrategi med mål om att öka den svenska livsmedelsproduktionen. Sårbarheten i livsmedelskedjan skall minska.

Länsstyrelsen Gävleborg, Region Gävleborg och LRF Gävleborg, är de regionala aktörerna och samverkansparter som samordnar genomförandet av en regional handlingsplan för Sveriges livsmedelsstrategi 2018-2030.

Mål 1 i regionala handlingsplanen Jordbruksmarken skall inte minska

För att livsmedelsproduktionen ska kunna öka måste det finnas produktiv jordbruksmark. Exploatering av jordbruksmark är ett permanent ingrepp som gör att marken inte kan användas för livsmedelsproduktion i framtiden.

Miljöbalken 3kap. 4§

Jord och skogsbruksmark är av nationell betydelse

Brukningensvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksverket har utvärderat hur bestämmelsen tillämpas och konstaterar att tillämpningen brister, skyddet för marken fungerar inte som avsett.

Vi pekar på kommunens egen formulering att: Bollnäs kommun har en restriktiv inställning till att exploatera jordbruksmark. Brukningensvärd jordbruksmark får endast exploateras om det krävs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, om det ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse eller om anläggning inte kan ges en annan tillfredsställande placering.

-Enligt genomförd lokaliseringsutredning finns det inom Bollnäs tätort alternativa lokaliseringar som innebär att det går att tillgodose det väsentliga samhällsintresset (bostadsförsörjning) genom att ta annan mark än jordbruksmark i anspråk. Ett ianspråktagande av föreslaget område bedöms därför inte vara förenligt med bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken.

Åtgärder regionala handlingsplan Mål 1

1. Kommunerna tar stor hänsyn till jordbruksmarken och bevarandet av livskraftig jordbruksproduktion i den fysiska planeringen.
2. Om jordbruksmark trots allt exploateras undersöker kommunerna om möjlighet till att återuppta produktion på mark som inte är i bruk.
3. Region Gävleborg beaktar jordbruksmark och tar hänsyn till handlingsplanens mål vid infrastruktursatsningar i den regionala infrastrukturplanen.

4. Kommunerna ger utrymme för vegetabilieproduktion i och i närheten av tätorter på mark som inte redan används för odling.

I utredningen så pekar man på att marken används för vallodling, vilket bedöms ha ett mer begränsat värde än om marken exempelvis skulle ha nyttjats för spannmålsodling. För oss som lantbrukare ställer vi oss frågande till en sådan värdering. Vad marken för tillfället används till påverkas av ett antal faktorer som t.ex vilken inriktning brukaren har, markens lämplighet att odla vissa grödor samt vilket år det är i växtföljden. man brukar normalt sett ha en vall i 3-5 år för att sedan lägga om den, och då med fördel ha exempelvis spannmål eller proteingrödor i omläggningen.

Vi från LRFs kommungrupp i Bollnäs vill utifrån ovan skrivning motsätta oss byggnationen på åkermark. Vi håller heller inte med om att den aktuella marken skulle ha ett lägre brukningsvärde på grund av den gröda som för tillfället odlas. Vi anser också att två av de i lokaliseringsutredningen föreslagna platserna lämpar sig bättre för etablering.

Kommunens kommentar:

Bollnäs kommun har som målsättning att växa och nå en befolkning på 30 000 invånare år 2030. Samtidigt tycker kommunen att det är viktigt att värna om befintlig jordbruksmark och vara restriktiv till att exploatera den. Kommunen instämmer i att jordbruksmark är en ändlig resurs och det måste finnas produktiv jordbruksmark för att säkerställa livsmedelsproduktionen för framtiden. Kommunen instämmer även i att mark har samma brukningsvärde oavsett vad som odlas. Det är också korrekt att åtta hektar åkermark möjliggörs till exploatering i planförslaget, så som gator, byggnader och trädgårdar. Planområdet har i granskningsförslaget minskat med ca 2,2 hektar jordbruksmark och att cirka 2 hektar av återstående planområdet avsätts till odlingsmark eller natur/parkmark.

Kommunens bedömning att planlägga markområdet kvarstår, eftersom det är ett väsentligt samhällsintresse i form av äldreomsorg och särskilda boenden. Det är ett behov som löses för framtida efterfrågan. Jordbruksverket skriver i rapporten Kommunens möjligheter att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden (2015):

”För att utreda om en exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse kan man identifiera brister och tillgångar i området och om den planerade exploateringen kan förbättra hållbarheten på platsen, exempelvis genom att bidra till utveckling av en bykärna, förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, ett lokalt serviceutbud eller lokala mötesplatser”.

Utifrån det perspektivet bidrar planerad exploatering till utveckling av platsen med större resandeunderlag för kollektivtrafiken. Det attraktiva bostadsläget med fokus på infrastruktur, skog och fritidsområde, är viktiga komponenter i bedömningen. I det här området kommer barn och ungdomar att ha nära friidrott, konståkning, fotboll, hästsport och hockey, vilket ses som något positivt. Planerat område ligger också nära annan bebyggelse.

Privatperson 1

Redan i ” Miljömål 2002-2010 för Gävleborgs län”, fastslogs att jordbruksmarken skall värnas för biologisk och livsmedelsproduktion. Där skrevs också att vi inte ärvt jorden utan den har vi lånat av våra barn.

År 2018 utarbetades en Livsmedelsstrategi för Sverige och Gävleborgs län.

I kapitel 6 ”Livsmedelsförsörjning och Krisberedskap”, stycke 1 konstaterar man att jordbruksmark är en ändlig resurs som skall finnas kvar i framtiden.

I stycke 4 står att **”Myndigheter, tjänstepersoner, politiker, företag och konsumenterna ska ta beslut som bidrar till säkrare livsmedelsförsörjning i framtiden. I stycke 6 står att ett första steg är att medvetandegöra alla inblandade att en kris kan uppstå. (skrevs 2018).**

I Skåne säger Länsstyrelsen nej till byggnation av solcellspark på åkermark med hänvisning till att jordbruksmark är av nationell betydelse och ska skyddas från exploatering.

I slutet av april i år 2022, meddelade landsbygdsminister Anna-Caren Säterberg att Sveriges livsmedelsberedskap ska stärkas. Där sägs att: - Livsmedelsförsörjningen är en av de viktigaste samhällsfunktionerna och att Svenskt lantbruk behöver öka produktionen av en rad livsmedel.

I Planbeskrivningen för samrådshandlingarna för detaljplanen står att detta projekt har ekobyprofil. Jag har svårt att se detta som en Ekoby. Ekobyar strävar efter en hållbar livsstil, socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Det sägs i en tidningsartikel om projektet att syftet är att möjliggöra odling på 2 hektar, på dessa 2 hektar skall man enligt en profilerad grönsaksodlare kunna odla 38 ton livsmedel. Reflektionen på detta måste väl vara att om man ej förstör åkermarken borde samma beräkning visa att man kan odla 190 ton livsmedel på denna jordbruksmark.

Att arealen idag används för vallodling, - vallodling är viktigt för att den minskar läckage av växtnäring och stimulerar en hållbar odling. Om denna areal förgörs, lär det väl medföra att motsvarande areal vall behöver odlas på annan odlingsbar mark.

Med detta som bakgrund anser jag att företrädare för Bollnäs kommun bör förkasta detta förslag och se över hur man på ett för framtiden ansvarsfullt sätt kan planera ett sådant här projekt.

Kommunens kommentar:

Bollnäs kommun har som målsättning att växa och nå en befolkning på 30 000 invånare år 2030. Samtidigt tycker kommunen att det är viktigt att värna om befintlig jordbruksmark och vara restriktiv till att exploatera den. Kommunen instämmer i att jordbruksmark är en ändlig resurs och det måste finnas produktiv jordbruksmark för att säkerställa livsmedelsproduktionen för framtiden. Kommunen instämmer även i att mark har samma brukningsvärde oavsett vad som odlas. Det är också korrekt att åtta hektar åkermark möjliggörs till exploatering i planförslaget, så som gator, byggnader och trädgårdar. Planområdet har i granskningsförslaget minskat med ca 2,2 hektar jordbruksmark och att cirka 2 hektar av återstående planområdet avsätts till odlingsmark eller natur/parkmark.

Kommunens bedömning att planlägga markområdet kvarstår, eftersom det är ett väsentligt samhällsintresse i form av äldreomsorg och särskilda boenden. Det är ett behov som löses för framtida efterfrågan. Jordbruksverket skriver i rapporten Kommunens möjligheter att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden (2015):

”För att utreda om en exploatering utgör ett väsentligt samhällsintresse kan man identifiera brister och tillgångar i området och om den planerade exploateringen kan förbättra hållbarheten på platsen, exempelvis genom att bidra till utveckling av en bykärna, förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, ett lokalt serviceutbud eller lokala mötesplatser”.

Utifrån det perspektivet bidrar planerad exploatering till utveckling av platsen med större resandeunderlag för kollektivtrafiken. Det attraktiva bostadsläget med fokus på infrastruktur, skog och fritidsområde, är viktiga komponenter i bedömningen. I det här området kommer barn och ungdomar att ha nära friidrott, konståkning, fotboll, hästsport och hockey, vilket ses som något positivt. Planerat område ligger också nära annan bebyggelse.

Ellevio

Vi har tagit del av samrådshandlingarna i planärendet. Vi har ledningar och anläggningar som berörs av detaljplanen.

Regionnät:

Vi har en 70 kV-regionnätluftledning, ledningen är en viktig del i elförsörjningen till bland annat Bollnäs med omnejd.

Vi har en 36 meter bred ledningsrätt för ledningen och markanvändningen inom ledningsrätten får inte ändras utan vårt godkännande. Vi anser inte att kvartersmark för bostäder är en lämplig användning i ledningsgatan och kommer därför inte att godkänna den föreslagna ändrade markanvändningen.

Kvartersmark för bostäder föreslås flyttas norr ut så att den inte påverkar eller påverkas av ledningen, ett lämpligt avstånd mellan kvartersmarken och ledningen kan klargöras först efter en utredning. En utredning behöver göras i dialog mellan oss (Ellevio och Bollnäs kommun). Ledningsrättsområdet och skyddsavstånd kan utgöras av naturmark, dock gäller fortsatt vår ledningsrätt som innebär att vi har rätt att ta för ledningens säkerhet farliga träd och buskar vilket innebär att eventuell plantering av träd och buskar inom ledningsgatan tas ner vid behov. Vår rättighet till att ta träd och buskar gäller även utanför ledningsgatan, om träden eller buskarna utgör en fara för ledningen.

Lokalnät:

För att förse ny bebyggelse inom området med el behöver vi kunna anlägga nya ledningar och bygga nätstationer (transformatorstationer). Vi föreslår att ledningar samförläggs i ny gata till området, därför bör plankartan förse med ett u-område, där u-område saknas, för nya ledningar.

Nya nätstationer föreslås placeras någonstans inom inringade områden i den bifogade bilden.

Runt en nätstation ska det finnas ett två meter fritt utrymme, ett så kallat arbetsområde, detta kan utgöras av E-område. Förutom arbetsområdet krävs ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationsbyggnaden. Inom den femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas, detta med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet, kan utgöras av E-område eller av prickad mark. E-området behöver vara åtkomligt med lastbil.

Kommunens kommentar:

Gatan är planlagd som allmänt ändamål och säkerställer därmed ledningsrätt. Föranleder ingen planåtgärd.

Utifrån övriga inkomna synpunkter har plankartan ändrats, där E-området har flyttats enligt önskemål. Vidare har kvartersmark för bostäder flyttats från södra delen av plankartan, i nordlig riktning, för att inte påverkas av luftledningen.

Socialförvaltningen

I planförslaget föreslås det att Delområde 1 ska innehålla fastigheter som förskola, trygghetsboende, LSS-boende och äldreboende. Som regel bör inte en bostad med särskild service för vuxna samlokaliseras. Exempel på samlokalisering är när flera bostäder med särskild service finns i samma byggnad eller när det i ett bostadsområde finns ett flertal sådana verksamheter vilket därmed kan komma att prägla området. En koncentration av bostäder med särskild service och andra sociala verksamheter bidrar inte till att skapa jämlika levnadsvillkor för dem som bor där, och underlättar inte för den enskilde att leva som andra.

Delområde 4 består av villor och LSS-boende. I förarbetena till LSS uttalas bland annat att principen bör vara att gruppboendestäder är förlagda till vanliga bostadsområden och att de bör utformas och placeras så att de inte får en institutionell prägel.

För att undvika en institutionell miljö bör en bostad med särskild service för vuxna enligt 9 § 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade inte vara belägen i nära anslutning till

- en annan sådan bostad, eller
- andra bostäder som inte är ordinära såsom till exempel korttidshem eller särskilda boendeformer för äldre.

För att målen med verksamheten enligt LSS ska uppnås behöver bostaden lokaliseras och utformas så att den ger förutsättningar för den enskilde att delta aktivt i samhällslivet och ger den enskilde möjlighet att leva som andra.

I övrigt när det gäller äldreboende och trygghetsboende ser socialförvaltningen det positivt att det planeras för detta. Enligt rapporten Förväntad utveckling inom äldre- och funktionshinderomsorgen fram till 2036 förväntas gruppen äldre äldre, dvs invånare över 80 år, öka med drygt 900 personer. Från ett nationellt perspektiv anses det vara en kraftig ökning, då den överstiger den förväntade ökningen i de flesta kommuner.

Kommunens kommentar:

Plankartan har gjorts mera flexibel, där användningarna är fler och mindre preciserade. Det möjliggör att äldreboende och trygghetsboende kan byggas i flera delområden, för att på det sättet sprida ut tilltänkta verksamheter, så att de inte kommer för nära varandra. På det sättet minskar risken för institutionell prägel på området.

Södra Hälsinglands Travsällskap

Som närmast granne till ovanstående fastighet vill vi göra ett yttrande om den nya detaljplanen. Södra Hälsinglands Travsällskap har i grunden inga invändningar vad gäller att bygga nya bostäder och samhällsfunktioner i närområdet. Men detta är under förutsättning att vi och vår verksamhet inte får några som helst inskränkningar vad gäller ljud, ljus, trafik etc. Inom en inte för lång framtid kommer vi att byta ut vår banbelysning till en betydligt högre och med starkare ljus. I samband med detta kommer även ljudanläggningen att förnyas. Vår senaste satsning på en Eventhall har slagit väl ut och flera aktörer har hört av sig och vill nyttja lokalen. Inte minst gäller det rockband som vill ha spelningar. Detta medför både ljud och trafik sent in på nätterna.

Sammanfattningsvis vill vi på något sätt skriva ett avtal med byggherren som gör att inga inskränkningar kan göras i vår verksamhet. Annars kan vi inte ge vårt bifall till den nya detaljplanen för Säversta 2:11.

Kommunens kommentar:

Planförslaget och bländningsberäkningarna samt bullerutredning har reviderats.

Planhandlingarna har kompletterats med en beskrivning och bedömning gjorts kring allergener utifrån avstånd och vindriktning.

Exploatören har vidare tagit kontakt med Travet för en fortsatt dialog kring berörda frågor. Ett avtal med byggherren och Travet kommer att upprättas.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”Samråd gällande detaljplan för Säversta 2:11, Bollnäs kommun”, där vi lämnar följande synpunkter:

- Det uppräkningsstal som bullerutredningen utgår ifrån är inte aktuellt. Bullerutredningen bör revideras och ta höjd för det aktuella uppräkningsstalet år 2040, nås via länken nedan.
- Anslutningen utifrån föreslagen placering bildar en fyrvägs korsning som utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv inte är lämplig. Det nämns i planbeskrivningen att infarten till travbanan föreslås att stängas. Detta behöver klargöras för att underlätta och tydliggöra processen framåt då fyrvägs korsning bör undvikas.
- Angiven anslutning är inte redovisad i detaljplanen. För planens säkerställande bör anslutningen redovisas. En ansökan om avtal för utformningen kommer att behöva göras, detta görs via trafikverket@trafikverket.se.

Kommunens kommentar:

Bullerutredningen har reviderats med det aktuella uppräkningsstalet år 2040. Den fyrvägs korsning som nämns ska byggas om till en T-korsning. Planbeskrivningen har förtydligats med detta. Exploatören har tagit kontakt med både Trafikverket och Travet för fortsatt dialog som möjliggör denna förändring.

X-trafik

Kommunen anger i planbeskrivningen att området ligger ca 400 meter respektive 700 meter från planområdet vilket får anses positivt, och placeringen av planområdet skapar goda förutsättningar för att kollektivtrafiken ska kunna nyttjas av framtida bosatta och verksamma inom området.

Linje 76 är en så kallad skollinje, som är utformad med turer för att passa in i skolans start och sluttider. Linje 100 är en av länets starkaste kommunöverskridande linjer och är en viktig länk mellan Ovanåkers kommun – Bollnäs kommun – Söderhamns kommun.

Det är viktigt att det nya området länkas samman med hållplatserna så att det finns goda förutsättningar att välja kollektivtrafiken före andra färdmedel. God tillgänglighet och hög trygghetskänsla är viktiga delar som kommunen bör arbeta vidare med inom ramen för just denna detaljplan men även proaktivt framgent.

X-trafik ser fram mot att även fortsättningsvis delta som samrådspart i kommunens planarbeten.

Kommunens kommentar:

Utifrån X-trafiks synpunkter så jobbar Bollnäs kommun kontinuerligt, i nära dialog med Trafikverket och kollektivtrafikmyndigheten (X-trafik), med att göra kollektivtrafiken tillgängligare, säkrare och tryggare. Det är ett kontinuerligt arbete som fortsätter.

Privatperson 2

Hur kan ni tillåta att bygga en hel by på riktig ängsmark när Sverige snart inte har någon odlingsbar mark. Maten tryter på grund av krig och annat. Det ekologiska skulle väl kollas med alla höbalar å plast som yr över åkrarna.

Närheten till travbanan och Slottet i Dalen är väl inte lämpligt.

Travbanan, midnattstrav, bullrig restaurang, starka lysen är väl heller inte bra.

Våra hus som ligger nedanför kraftledningen går igenom, 70 kw. Hela området blir förstört.

Dammet från travet och parkeringen är inte lämpad för bostäder.

Vi bor på närliggande fastigheter och kan sitta inne och kan höra både trav och bingo.

Hoppas ni tar lite av vad jag skriver. Vi är inte nöjda med det som ska bli.

Kommunens kommentar:

Kommunen instämmer i att jordbruksmark är en ändlig resurs och att världsläget har förändrats. Det måste finnas produktiv jordbruksmark för att säkerställa livsmedelsproduktionen för framtiden.

Kommunens bedömning att planlägga markområdet kvarstår, eftersom det är ett väsentligt samhällsintresse i form av äldreomsorg och särskilda boenden. Det är ett behov som löses för framtida efterfrågan. Planområdet har i granskningsförslaget minskat med ca 2,2 hektar jordbruksmark och att cirka 2 hektar av återstående planområdet avsätts till odlingsmark eller natur/parkmark. Planerad exploatering kan utveckla platsen och ge ett större reseunderlag för kollektivtrafiken. Det attraktiva bostadsläget med fokus på infrastruktur, skog och fritidsområde, är viktiga komponenter i den bedömningen. I det här området kommer barn och ungdomar att ha nära friidrott, konståkning, fotboll, hästsport och hockey, vilket ses som något positivt.

Buller och stark belysning kan ofta vara ett problem vid detaljplanering. I det här fallet har både en buller- och bländningsutredningar gjorts i samrådsskedet. Efter det har dessa utredningar reviderats till granskningshandlingarn, med beräkningar utifrån Travets nya ljus- och ljudanläggningar för att kommande byggnation ska klara detta.

Den tänkta bebyggelsen i södra delen av planområdet, mot kraftledningen, kommer att flyttas i nordlig riktning för att inte påverkas av ledningen. Det kommer också att göra att ni som boende får längre avstånd till tänkt bebyggelse.

Slottet i dalen är en vacker byggnad och ska även efter tänkt byggnation av området vara ett blickfång. Slottets monumentalitet kommer även att kunna upplevas genom att det lämnas öppna ytor precis runtomkring byggnaden. Även flera siktlinjer mellan tänkta byggnader ska göra att Slottet i dalen kan upplevas från Frelugavägen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Johan Gunhamre
Planarkitekt