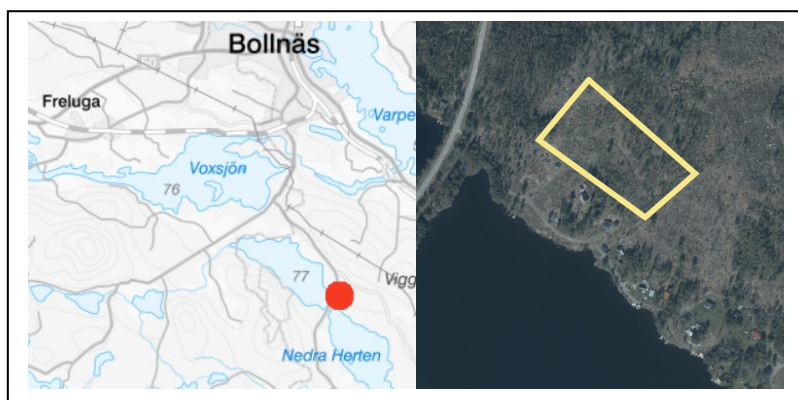


Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Görtsbo 2:10,
Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Översiktsbild med markerat planområde

Dokumenttyp Samrådsredogörelse	Diarienummer 2021-00081
Skede Granskningshandling	Datum, reviderat "[Skriv text här]"
Beslutad av "[Skriv text här]"	Datum "[Skriv text här]"

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
Samrådets syfte	3
2. Inkomna synpunkter	3
Yttranden utan invändningar	3
Yttranden med information	3
Yttranden med invändning	3
Yttranden med information	4
Yttranden med invändning	5

1. Inledning

Detaljplanen har varit ute för samråd från 2022-04-19 till 2022-05-11. 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 5 stycken var utan invändning samt 1 stycken var information och 10 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.

2. Inkomna synpunkter

Yttranden utan invändningar

- Helsinge Vatten
- Socialförvaltningen
- KFH Räddningstjänsten
- Trafikverket
- Skanova/Telia

Yttranden med information

- PostNord

Yttranden med invändning

- Länsstyrelsen Gävleborg
- Lantmäteriet
- Länsmuseet
- Ellevio
- X-trafik
- Sjuängesvägens vägförening
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Fastighetsägare 3
- Fastighetsägare 4

Yttranden med information

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:

Detaljplanen möjliggör detta. Föranleder ingen planåtgärd.

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 – 2022-05-11. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter. Länsstyrelsen har blivit beviljad förlängd svarstid till 2022-05-31.

Kommunen avser handlägga detaljplanen med standardförfarande. Länsstyrelsen delar detta ställningstagande.

Syftet med detaljplanen är att planlägga del av fastighet Görtsbo 2:10 för bostadsändamål och därmed möjliggöra området för exploatering av 14 bostadstomter i ett attraktivt och naturskönt område.

Gällande översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan för Bollnäs kommun, antagen 2015.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller byggnadsplan för fritidsbebyggelse å delar av fastigheterna Görtsbo 3:1, 3:28 m.fl, fastställd 1974-01-03.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan genomföras utan risk för att miljö kvalitetsnormer inte följs, samt att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Planförslaget i nuvarande utformning kan därför komma att bli föremål för en överprövning om den förs vidare till granskning och antagande. Se synpunkter nedan under *Miljö kvalitetsnormer och Hälsa och säkerhet*.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Miljö kvalitetsnormer

Som kommunen har fastställt har vattenförekomsten Nedra Herten (WA19481701) måttlig status med avseende på näringsämnen. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att VA och dagvatten ska planeras så att risk för ytterligare förhöjd näringsbelastning i Nedre Herten minimeras. Länsstyrelsen anser dock att samrådshandlingen inte säkerställer detta, se vidare under Vatten och avlopp.

Hälsa och säkerhet

Vatten och avlopp

Kommunen anger i planbeskrivningen att vatten och avlopp (VA) ska lösas lokalt. Vattenförsörjning ska lösas genom en borrhälsbrunn, och för avlopp gäller enskilda lösningar. Kommunen anger att avlopp från WC kan anslutas till slutna tankar och att BDT-vatten tas omhand i en markbädd med eventuell efterpolering. Som underlag till förslaget hänvisar man till en utredning från 1969. I den utredningen redovisas enligt kommunen bland annat infiltrationsprovtagning som gjordes för att säkerställa markens förmåga att ta upp BDT-vattnet. Kommunen har inte utrett markens förmåga att ta upp annat avlopp än BDT-avlopp.

Länsstyrelsens bedömning är att en fungerande vattenförsörjning och avloppslösning är en planförutsättning vid planerande av bostäder, och att

kommunen inte har säkerställt detta i samrådshandlingarna. Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planprocess ska presentera en VA-utredning. VA-utredningen ska redovisa en framtida lösning för vatten och avlopp som är långsiktigt hållbar, samt redovisa dess påverkan på recipienten och befintliga enskilda brunnar i närområdet. Utredningen ska göras av sakkunniga med kompetens inom området. Kommunen ska även redovisa hur detaljplanen säkerställer att den valda lösningen kommer att genomföras.

Skyfall

Det är viktigt att beakta klimatförändringarna i all planering, och att ta hänsyn till de risker och osäkerheter som ett förändrat klimat kommer att medföra. Länsstyrelsen anser att det aktuella samrådsförslaget saknar ett beaktande av risken för ökad nederbörd och kraftiga skyfall, och anser att kommunen ska i kommande planprocess ska redogöra beakta detta. Det är viktigt att hus, anläggningar och infrastruktur byggs på ett sätt som är säkert både i dagens och framtidens klimat. För detta är det bland annat viktigt att höjdsättningen kan hantera extrema skyfall utan att det skadar varken bebyggelse inom det planerade området eller bebyggelse nedströms från planområdet.

Marken inom planområdet lutar i sydvästlig riktning. Då planförslaget inte är höjdsatt är det svårt att ta till sig helheten kring planbeskrivningens förslag för dagvattenhantering. Om ett dike endast ska finnas på den norra sidan av gatan så bör det säkerställas att gatan inte anläggs så att skyfallsvatten kan rinna söderut mot de befintliga fastigheterna. Kommunen bör därför till granskningen komplettera planbeskrivningen med en typsektion för att tydliggöra hur gatumarken ska utformas för att hantera både trafik, dag- och skyfallsvatten såväl som snöhantering.

Länsstyrelsen anser även att kommunen ska tydliggöra hur stor andel hårdgjorda ytor som tillåts inom respektive planerad fastighet, för att kunna bedöma hur stora volymer av dagvatten respektive skyfall som kan komma att behöva hanteras. Denna bedömning ska även inkludera möjliga bygglovsbefriade åtgärder. Den föreslagna dagvattenlösningen ska utifrån detta ses över i relation till avrinningsområdet och särskilt med hänsyn till avrinningen nedströms, kapacitetsbedömmas med hänsyn till skyfall, och säkerställas utrymmesmässigt i detaljplanen.

Planbeskrivningen redovisar att lokalgatorna ska bestå av genomsläppande gruslager samt täckta diken. Klassiska grusvägar kan förvisso innebära en långsammare avrinning än asfalt, men är normalt sett inte genomsläppliga i någon större omfattning. Om en permeabel yta avses på både gata och dike så bör det uppmärksammas att olika typer av permeabla beläggningar kan innebära större utmaningar i drift- och underhållssammanhang då ytan behöver rensas för att kunna fortsätta fungera, och det inte alltid syns när anläggningen blir igensatt av mindre partiklar. Att nyttja täckta diken kan också innebära en minskad kapacitet för skyfallshantering, även om det från infiltrationsperspektiv kan vara positivt att vattnet rinner långsammare. Utrymmet för utjämnande dagvattenmagasin i gatan bör preciseras och förtydligas, både avseende syftet med utjämnningen, var magasinet lokaliseras och hur det ska utformas som eventuella risker kopplat till skyfall.

Kommunens kommentar:

En ny VA-utredning har gjorts. Den redovisar framtida lösning för vatten samt dagvatten och avlopp, som är långsiktigt hållbar och påvisar dess påverkan på befintliga enskilda brunnar i närområdet och på recipienten, så att risken för ytterligare förhöjd näringsbelastning i Nedre Herten minimeras.

Utredningen har gjorts av sakkunniga med kompetens inom området. I utredningen har även skyfallsutredning gjorts som tar hänsyn till framtidens klimat. Höjdsättning redovisas också i plankartan. Därtill finns en typsektion som tydliggör hur gatumarken ska utformas för att hantera trafik, dag- och skyfallsvatten såväl som snöhantering. Utredningen redovisar även hur stor andel hårdgjorda ytor som tillåts inom respektive planerad fastighet.

Höjdsättning kompletteras i plankartan. Därtill läggs en typsektion som tydliggör hur gatumarken ska utformas avseende trafik, dag- och skyfallsvatten.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade mars 2022) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

g-OMRÅDE PÅ ALLMÄN PLATS

För detaljplaner med enskilt huvudmannskap bildas vanligtvis gemensamhetsanläggning för genomförande av de allmänna platserna enligt reglerna i 6 kap. 1 § 3 st PBL. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartersmark.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

På s. 11 i planbeskrivningen står det att en gemensam anläggning för dricksvatten kommer att borras. Vidare står det att VA-frågan löses med enskilda anläggningar. På s. 14 står det om vilka fastighetsrättsliga frågor som är aktuella och bland annat att gemensamhetsanläggning för lokalgatan ska initieras och bekostas av exploatören. Då inget nämns här om vatten- och avloppsanläggningar är det oklart om tanken är att det ska inrättas gemensamhetsanläggning även för VA och om det är exploatören som ska ansöka om och bekosta detta i så fall.

Man behöver även beskriva hur tillgången till väg är tänkt att lösas från planområdet ut till allmän väg och vem som ska ansvara för och bekosta detta.

REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

Inom planområdet finns följande servitut:

aktnr 2183-2021/10.1 avseende väg till förmån för Görtsbo 2:26.

Dels saknas redovisning av rättigheten i planbeskrivningen och i grundkartan, dels saknas beskrivning av hur den påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTA

Det är något oklart vad planbestämmelsen p1 innebär i och med skrivelsen ”mot granne”. Det skulle kunna tolkas att bestämmelsen inte är tillämplig när två fastigheter har samma ägare.

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

VÄNDPLAN UTANFÖR PLANOMRÅDE

På plankartan och på s. 10 i planbeskrivningen finns det redovisat vändplaner utanför planområdet. Det är något oklart varför vändplanerna läggs utanför planområdet och inte säkerställs genom att planområdet utökas.

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Det hade varit önskvärt med ett förtydligande av skälen till enskilt huvudmannaskap där det framgår vilka avvägningar som gjorts.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Följer upprättandet av detaljplanen i övrigt Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd enligt ovan kan det vara lämpligt att upphävandet av strandskyddet redovisas med egenskapsbestämmelse som betecknas med a på plankartan.

FASTIGHETSINDELNING

På s. 14 står att fastighetsbildningen ska ske enligt "tomtindelningen" som är illustrerad i planförslaget. Här används begreppet tomtindelning på ett missvisande sätt. Det är heller inte fastställt att indelningen måste ske enligt illustrationslinjerna i plankartan eftersom det inte finns fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår på sidan 5 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Det bör även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommunens kommentar:***g-område på allmän plats***

Kommenterat g-område har tagits bort ur plankartan.

Gemensamhetsanläggningar

Planbeskrivningen har förtydligats vid fastighetsrättsliga frågor om vatten och avloppsanläggningen ska vara enskild och vem som ska bekosta det.

Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas

Servituten har lagts till i plankarta och beskrivits i planbeskrivning.

Plankarta

I plankartan har bestämmelserna ändrats till att:

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Uthus och garage ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Grundkarta

Kommunen noterar er synpunkt för framtida plankartor.

Vändplan utanför planområde

I nuläget bedöms inte planområdet utökas. Måtten på vändplanerna beskrivs i planbeskrivningen.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

I planbeskrivningen har de särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap förtydligats.

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Planbeskrivningen har uppdaterats med dessa uppgifter. Planen följer inte BFS 2020:8.

Upphävande av strandskydd

Plankartan har uppdaterats med egenskapsbestämmelse om upphävande av strandskydd.

Fastighetsindelning

Texten har ändrats till att: ”fastighetsbildning kan ske enligt illustrationslinje i plankarta”.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Planbeskrivningen har uppdaterats med vilka förändringar som sker när befintlig detaljplan ersätts med ny detaljplan. Exempelvis att parkmark försvinner och ersätts med bostadsändamål.

Länsmuseet Gävleborg

Arkeologi

Länsmuseet anser att det alltid är bäst att i ett tidigt skede samråda med länsstyrelsens avdelning för kulturmiljö. Detta inför alla arbeten som avser att uppföra en byggnad, en anläggning eller genomföra andra typer av arbetsföretag för att undersöka om kända eller okända fornlämningar kan komma att beröras. Det är länsstyrelsen som beslutar om arkeologiska åtgärder är nödvändiga. I de fall länsstyrelsen beslutat att inga arkeologiska åtgärder är nödvändiga och en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska länsstyrelsen kontaktas och arbetet ska omedelbart avbrytas runt fornlämningen i väntan på åtgärdsbeslut från länsstyrelsen (Kulturmiljölagen 2 kap. 10 §).

Det aktuella planområdet ligger på lätt sydvästsluttande mark på cirka 90–100 meter över havet. Ungefär 100 meter sydväst om planområdet ligger sjön Nedra Hertens norra strand och enligt SGU:s kartvisare utgörs jordarten inom aktuell yta av morän. Enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister (Fornsök) finns det rikligt med kolningsanläggningar i form av kolbottnar efter resmilor i närområdet. Till flera av dem finns också en grund efter kolarkoja. Dessa lämningar kan sannolikt kopplas till järnbruket i Kilafors som grundades år 1725. Järnhanteringen vid bruket upphörde i slutet av 1800-talet och verksamheten fokuserades i stället på skogsbruk.

Det är sannolikt att fler oregistrerade lämningar finns inom planområdet, främst i form av kolningsanläggningar. Det kan dock inte uteslutas att det här även kan finnas lämningar i form av boplatser från stenålder och järnålder. Detta eftersom planområdet ligger i ett mycket strategiskt läge i sydvästslutning mot Nedra Hertens, som ingår i Ljusnans huvudavrinningsområde.

Länsmuseet Gävleborg anser att det bör göras en arkeologisk utredning inom det aktuella planområdet. Det är Länsstyrelsen Gävleborg som fattar beslut.

Bebyggelseutformning

Länsmuseet har inga invändningar mot de tilltänkta byggnadernas utformning och anser att det är positivt att kommunen i handlingarna tydligt har angivit att ambitionen är att skapa ett bostadsområde av hög arkitektonisk kvalitet.

Kommunens kommentar:

Kommunen anser att det i nuläget inte behöver göras någon arkeologisk utredning.

Ellevio

Vi har tagit del av handlingarna i planärendet detaljplan för Görtsbo 2:10. Vi har ledningar och andra anläggningar utanför planområdet men vi har inga anläggningar inom planområdet.

För att kunna förse nya tomter med el behöver nya ledningar anläggas och ny nätstation (transformatorstation) byggas. Vi förutsätter att ledningar kan placeras och samförläggs i allmän plats. För ny nätstation föreslås i första hand nytt E-område kompletteras inom planområdet, i andra hand placeras ny nätstation vid någon av vändplanerna norr om planområdet.

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:

Plankartan planläggs med ett E-område.

X-trafik

Kommunen anger i planbeskrivningen att området ligger ca 200 meter från länsväg 614. På länsväg 614 passerar linje 75 som går mellan Bollnäs resecentrum och Kilafors järnvägsstation. Linjen går med maximalt sex turer på vardagar under skolans läsår. Till de närliggande hållplatserna är det uppskattningsvis mellan 1 km – 1,5 km långt, eventuellt längre. Länsväg 614 är en statlig väg och om behov uppstår att tillskapa en ny hållplats närmare det nya bostadsområdet kommer tillstånd behöva ges från Trafikverket som är väghållare. Vidare är hastighetsgränsen 70km/h på länsväg 614, och vägen är relativt smal med avsaknad av yta för oskyddade trafikanter som gående/cyklister som hänvisas till en smal vägren.

Det är möjligt att det nya området kan komma att inhysa barnfamiljer. Barn och ungdomar är en grupp som ofta är i behov av kollektivtrafik för att ta sig till och från skola. Detta behov finns för barn och ungdomar året om, oavsett väder och väglag. X-trafik anser att det är av stor vikt att kommunen arbetar proaktivt och förebyggande för att säkra upp trygga och säkra gång- och cykelvägar till hållplatserna i ett tidigt skede. Vidare är bra belysning en viktig aspekt i syfte att de som bor i området ska ha god tillgänglighet samt trygghet till och från busshållplats. Det är viktigt att barnperspektivet tydligt speglas i frågor som rör kollektivtrafiken, detta kan med fördel utvecklas i detaljplanen.

Det är värdefullt att kommunen planerar staden utifrån ett hållbarhetsperspektiv, där hållbara resor spelar en stor roll. Att förtäta och bygga nära redan befintlig kollektivtrafik är effektivt och bidrar till en möjlighet att välja bussen framför bilen. Vidare bidrar detta till att kollektivtrafiken på sikt kan komma att utvecklas ytterligare i takt med att bl.a. befolkningsunderlag och verksamheter ökar och stärks. Strategiska placeringar av nya områden är viktigt för att effektiva infrastrukturlösningar, som krävs för att säkerställa en god kollektivtrafikstruktur, ska kunna planeras och utvecklas.

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

Kommunens kommentar:

Utifrån X-trafiks frågeställningar så jobbar Bollnäs kommun kontinuerligt, i nära dialog med Trafikverket och kollektivtrafikmyndigheten (X-trafik), med att göra kollektivtrafiken tillgängligare, säkrare och tryggare. Längs denna statliga väg (Väg 614) finns det ett behov av att se över hållplatsernas utformning. Vägens skick har kraftigt försämrats och det finns behov av upprustning och ny beläggning. I samband med detta kan det vara läge att se över och åtgärda hållplatslägena, vilket kan vara en fråga som både Bollnäs kommun och kollektivtrafikmyndigheten kan lyfta till Trafikverket. Liknande satsningar har gjorts och görs efter riksväg 83 och riksväg 50.

Föranleder ingen planåtgärd.

Sjuängesvägens Vägförening**Allmänt**

Planförslaget som i sig är en plan inom befintlig detaljplan ger intryck av att vara otillräckligt genomarbetat och är i flera avseenden både otydligt och ofullständigt.

Det aktuella markområdet är i nuvarande plan planlagd som parkmark och avses således bebyggas. Varför då överhuvudtaget anföra ”att en park inte är avsedd för bebyggelse”?

Väg, gator och trafik

Tillkomsten av ytterligare 14+4 fastigheter innebär en avsevärd ökad belastning på en del av Sjuängesvägen men framförallt på utfarten till länsväg 614. Redan idag förekommer ganska ofta tillbud när trafikanter samtidigt vill köra ut från Sjuängesvägen resp. köra in på Sjuängesvägen. Vid dessa tillfällen måste alltid den som vill köra in på Sjuängesvägen vänta på väg 614 då Sjuängesvägen bara har ett begränsat körfält. Väg 614 inbjuder dessutom vid denna infart till höga farter från båda håll trots hastighetsbegränsning till 70 km/tim.

Vägföreningen anser att Trafikverkets godkännande av förhållandena krävs!

Infartsvägen från Sjuängesvägen till det nya planområdet är delvis redan anlagd men är inte alls i nivå med den standard – vare sig till bredd eller utförande - som redovisas för lokalgatorna g1 i planförslaget. Infartsvägen är ju en förutsättning för att nå planområdet och är naturligtvis också en lokalgata. Det är ytterst förvånansvärt att infartsvägen inte är en del av planförslaget.

Redovisade vändplaner saknar diametermått. Se vidare vad som redovisas under rubriken Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning.

Markavvattning och dagvatten

Som mycket riktigt påpekas i planbeskrivningen är ”lokal omhändertagning av dagvatten inom planområdet av stor vikt för att minimera risken för påverkan på kvalitetsnormer för Nedre Herten samt minska risken för avrinning till närliggande fastighet”. Frågan är om planförslaget verkligen tar detta på allvar?

Hitintills gjorda erfarenheter, med anledning av ägarens till fastigheten Görtsbo 2:10 ovarsamma framfart med naturen vid grävningar inom de från fastigheten Görtsbo 2:10 avstyckade fastigheterna, förskräcker. Såväl vägföreningen som ägaren till fastigheten Görtsbo 2:11 har drabbats av skador p.g.a. framrusande dagvatten.

Det är ytterst angeläget att planen tvingande tydliggör vad som måste göras för att problem inte skall uppstå.

Det räcker inte med föreslaget dike på norra sidan av lokalgatan. Även övriga lokalgator måste förses med diken. Vägområdet är ju väl tilltaget så det borde inte vara något problem. Vad som dock är ett problem är den stora höjdskillnaden mot sydväst efter lokalgatan. Det går sannolikt inte att avleda allt vatten mot nordväst utan en del måste avledas mot sydväst.

Förslaget om utjämnande dagvattenmagasin måste preciseras och lägesbestämmas. Se vidare vad som anges under rubrikerna Bebyggelse, byggnadsarea samt Avlopp.

Bebyggelse, byggnadsarea

Vad menas med ”att hålla nere intrycket av bebyggelsen”? När de små tomterna får bebyggas med hela 240 kvm och utan begränsning av antalet hus! Den befintliga planen medger en byggnation av 80 kvm för huvudbyggnad inklusive ”uthus eller andra gårdsbyggnader”. Tillsammans med senare lagstiftning kan tillbyggnad ske med 15 kvm och vidare kan ett Attefallshus på 30 kvm uppföras. Tillsammans 125 kvm. Denna plan är gammal och visst kan man tänka sig en något större huvudbyggnad men att i stort sett dubbla kvadratmeterytan kan knappast vara att hålla nere intrycket av bebyggelsen. Då tomterna är små anser vägföreningen att den sammanlagda ytan inte bör överstiga 160 kvm och att antalet byggnader ska begränsas till högst tre. Stora hus medför ännu större taktytor som i sin tur ökar på problemen med dagvatten och avvattning.

Avlopp

Föreliggande planförslag anger att nuvarande plans avloppslösning också kan tillämpas för den nya planen. Enda skillnaden såvitt kan utläsas är ”eventuell efterpolering”.

Vägföreningen anser att planförfattaren inte tagit hänsyn till de olika förutsättningarna och gjort det allt för lätt för sig genom att hänvisa till den VA-utredning som gjordes 1969.

Tomterna i den nuvarande planen är med något undantag dubbelt så stora eller ännu större jämfört med tomterna i planförslaget. Hustaken i den nuvarande planen är mycket små i förhållande till vad som kan bli fallet i planförslaget. Det föreligger en uppenbar risk att kombinationerna små tomter, stora hustak och bristfälligt omhändertagande av dagvatten kommer att mätta marken och i förlängningen kommer även BDT-vatten att drabba den i nuläget mycket ömtåliga och kraftigt övergödda sjön.

Mot bakgrund av att förutsättningarna nu är helt annorlunda måste en ny VA-utredning genomföras!

Miljökonsekvenser

I planbeskrivningen konstateras kortfattat att detaljplaneförslaget överensstämmer med 3 och 4 kap. i miljöbalken. Men är det så?

I 3 § 3kap miljöbalken står det ”Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.”

Sjön Nedre Herten är en av Bollnäs kommuns mest övergödda sjöar och i planförslaget redovisade åtgärder för VA och dagvattenhantering är inte

acceptabla för att förbättra situationen och bidra till att ”God ekologisk status nås för Nedre Herten 2027”.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Av planbeskrivningen framgår att ”En gemensamhetsanläggning för området skall bildas och varje fastighet skall anslutas till den”. Vad menas med ”för området”? Är det området som nu avses detaljplaneläggas eller är det detta område samt övrigt område som ingår i den nuvarande detaljplanen? Denna otydlighet blir än mer framträdande när planbeskrivningen anger ”Flera ingående fastigheter i vägföreningen innebär fler som delar på kostnaderna för drift och underhåll vilket på sikt kan öka standarden på lokalgatorna”.

Om avsikten är att samtliga nuvarande fastigheter efter Sjuängesvägen skall ingå i en gemensamhetsanläggning med de i planförslaget redovisade tomterna så vill föreningen redan nu bestämt avvisa detta. Vägföreningen som bildades 1979 har tjänat sina medlemmar väl och ser inga som helst fördelar med bildande av en mycket kostnadskrävande gemensamhetsanläggning.

En gemensamhetsanläggning för de tillkommande 14 tomterna och eventuellt också de nyligen avstyckade 4 tomterna är naturlig. Som tidigare nämnts är det märkligt att inte infartsvägen är en del av planförslaget. Vägföreningen har tidigare meddelat att ägarna till de fyra nämnda tomterna (Görtsbo 2:26 – 29) är välkomna att ingå i vägföreningen. Nu förefaller åtminstone 2 av dessa tomter komma att nås från den nya infartsvägen och kan då istället bli en naturlig del av gemensamhetsanläggningen medan de två tomter som har utfart mot Sjuängesvägen kan ingå i den befintliga vägföreningen.

Avslutning

Vägföreningen är allvarligt oroad över att statusen för sjön Nedre Herten ytterligare skall försämrans. Vidare är oron stor över konsekvenserna av tillkommande trafik vid utfarten på länsväg 614.

Vägföreningen anser att det nuvarande planförslaget inte kan ligga till grund för en laga kraft vunnen detaljplan! Planförslaget måste omarbetas!

Kommunens kommentar:**Allmänt**

Planförslaget har arbetats om och förtydligats. Stycket kring ”parkmark” har tagits bort.

Väg gator och trafik

Trafikverket har beretts tillfälle att yttra sig över planförslaget och har i sitt yttrande meddelat att de inte har något att erinra.

Den lokala gata som ansluter från Sjuängesvägen tillåts inom befintlig detaljplan från 1974.

I nuläget bedöms inte planområdet utökas. Vändplanernas mått beskrivs i planbeskrivningen.

Markavvattnings och dagvatten

Planhandlingarna har förtydligats med dikenas lokalisering. Höjdsättning är redovisad i plankartan. Därtill finns en typsektion som tydliggör hur gatumarken ska utformas för att hantera trafik, dag- och skyfallsvatten såväl som snöhantering.

Planbeskrivning har förtydligats med vart dagvattenmagasinet ska vara.

Bebyggelse, byggnadsarea

Formuleringen ”hålla nere intrycket” har tagits bort ur planbeskrivningen.

Människors boendeyta har ökat betydligt sedan nuvarande detaljplan från 1974. Därför tillåts större boende i planförslaget. Naturligtvis är det då extra viktigt att dagvattenhanteringen är anpassad till det.

Avlopp och miljökonsekvenser

En ny VA-utredning har gjorts. Den redovisar framtida lösning för vatten samt dagvatten och avlopp, som är långsiktigt hållbar och påvisar dess påverkan på befintliga enskilda brunnar i närområdet och på recipienten, så att risken för ytterligare förhöjd näringsbelastning i Nedre Herten minimeras. Utredningen har gjorts av sakkunniga med kompetens inom området.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

Planbeskrivningen har förtydligats kring fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning.

Lokalgatan, med enskilt huvudmannaskap, kan antingen utformas med utfartsservitut för de fastigheter som berörs alternativt som en gemensamhetsanläggning. Det avgörs vid en lantmäteriförrättning vid planens genomförande och kommer även att innefatta fastigheterna Görtsbo 2:27 och Görtsbo 2:26.

Fastighetsägare 1

Inledning – min situation

Jag har nu under 1½ års tid erfarit hur ägaren till fastigheten Görtsbo 2:10 utan hänsyn till vare sig natur, grannar eller vägförening farit fram med de fyra avstyckade tomterna ingående i den befintliga detaljplanen för Sjuängesvägen. Ingen, inte ens kommunen, tycks kunna göra något åt situationen – 5000 kvm fin skogstomt totalt söndergrävd och skövlad, stor mängd avverkade och förstörda träd ligger kvar sedan ett år. Strandlinjen kalhuggen, träd och kvistar ligger kvar ute i vattnet. Den naturliga avrinningen har förstörts och skapat stora problem både för mig och vägföreningen.

Det övergår mitt förstånd hur denne ägare skall klara av att ta hand om alla de problem med dagvatten, avlopp m.m. för 14 nya tomter när han inte ens klarat av de befintliga fyra tomterna utan att skapa stora problem för omgivningen och dessutom hota och trakassera.

Jag är förtvivlad över situationen men nedan lämnar jag efter bästa förmåga mina synpunkter på förslaget till Detaljplan för del av Görtsbo 2:10, Bollnäs Kommun, Gävleborgs län – MBN 2021 -00081.

Sakfrågan

Infartsvägen, som redan är anlagd och som föreslås ligga utanför området, avviker standardmässigt från föreslagna g1 vägar. Något motiv för att den vägen skall ligga utanför planen redovisas inte. Naturligtvis skall infartsvägen ingå i detaljplanen och vara av samma standard som föreslagna g1 vägar.

Cirka 150-200 meter norr om infarten till sjuängesvägen finns en infart till en skogsväg som mynnar ut ungefär i höjd med övre delen av planområdet. Varför inte pröva om det är ett bättre alternativ för att nå det nya området!

Markavvattning, dagvatten, BDT-avlopp. Efter att ha vistats i över 60 år i berörda marker vet jag att planområdet och området norr därom inom fastighetsgränsen är väldigt rikt på källor och därmed också naturligt fuktigt. En byggnation i den omfattning som föreslås ställer stora krav på omhändertagandet av dagvatten och optimala lösningar för markavvattning. Förslaget dike norr om lokalgatans sträckning är inte tillräckligt. Alla gator måste förses med diken. Det är heller inte möjligt att avleda allt vatten mot nordväst då det är stora höjdskillnader i lokalgatans sträckning mot sydväst. Dagvattenmagasin måste anges i omfattning och läge.

Föreslagen byggnadsyta ca 240 kvm avviker kraftigt från bestämmelserna i nuvarande detaljplan. Den omständighet att tomterna är väldigt små och husens tak blir mycket stora innebär ytterligare svårigheter att ta hand om allt dagvatten. Föreslagna BDT-avlopp med infiltration/markbädd för varje tomt riskerar att mätta marken och avloppsvatten blandat med dagvatten rinner ut i den redan starkt övergödda sjön. Jag känner vidare stark oro för att min borrade brunn – bara 11 meter djup – kommer att förorenas. Att i tider av skärpta miljökrav på alla tänkbara områden hänvisa till en över 50 år gammal VA-utredning duger inte och känns oprofessionellt. En helt ny VA utredning med alla nya ingående parametrar måste göras.

Byggnadsytan bör dessutom kraftigt begränsas för att bättre harmoniera med befintlig bebyggelse men framförallt för att minimera mängden dagvatten från de stora taken. Planen är ju trots allt en plan i en befintlig plan. Vad

menas med att ”hålla nere intrycket av bebyggelsen”? Små tomter och mycket stora hus innebär väl det omvända!

Miljökonsekvenser

Målsättningen är att ”Nedre Herten ska uppnå God ekologisk status 2027 samt god kemisk status”. Jag har mycket svårt att se att denna målsättning kan förverkligas. Snarare är det så att det föreliggande förslaget kommer att försämra läget. Enligt min uppfattning överensstämmer inte detaljplaneförslaget med 3 Kap 3§ miljöbalken.

Avslutning

Jag har informerats om att vägföreningen i sitt yttrande redovisar synpunkter på de fastighetsrättsliga frågorna. Jag delar till fullo dessa synpunkter.

Enligt min uppfattning krävs i flera avseenden en omfattande omarbetning av planförslaget för att jag slutligen skall känna mig lugn och inte behöva oroa mig för negativa konsekvenser för vare sig min fastighet eller sjön Nedre Herten.

Kommunens kommentar:

Infartsvägen

Den lokala gata som ansluter från Sjuängesvägen tillåts inom befintlig detaljplan från 1974.

Markavvattning, dagvatten, BDT-avlopp miljökonsekvenser

En ny VA-utredning har gjort. Den redovisar framtida lösning för vatten samt dagvatten och avlopp, som är långsiktigt hållbar och påvisar dess påverkan på befintliga enskilda brunnar i närområdet och på recipienten, så att risken för ytterligare förhöjd näringsbelastning i Nedre Herten minimeras. Utredningen har gjorts av sakkunniga med kompetens inom området.

Planhandlingarna har förtydligats med dikenas lokalisering. Höjdsättning redovisas i plankartan. Därtill finns en typsektion som tydliggör hur gatumarken ska utformas för att hantera trafik, dag- och skyfallsvatten såväl som snöhantering.

Planbeskrivning har förtydligats med vart dagvattenmagasinet ska vara.

Formuleringen ”hålla nere intrycket” har tagits bort ur planbeskrivningen.

Människors boendeyta har ökat betydligt sedan nuvarande detaljplan från 1974. Därför tillåts större boende i planförslaget. Naturligtvis är det då extra viktigt att dagvattenhanteringen är anpassad till det.

Fastighetsägare 2

Vi äger fastigheten Görtsbo 1:17 vars byggnader och mark ligger i anslutning till sjön Herten. Vi har tagit del av planbeskrivningen för ovanstående och är minst sagt chockade. 14 villatomter med byggnader om ca 240 kvm på varje tomt planeras vid sjön!

Herten är en ganska liten sjö, mycket fridfull och idyllisk med bl a lom och tranor. De boningar som ligger längs stränderna är i huvudsak mycket anspråkslösa fritidshus och några enstaka gårdar. Båtlivet utgörs av någon långsamtgående aktersnurra. Om byggandet av 14 stora permanentbostäder blir verklighet så kommer det att innebära enorma förändringar till det sämre för både människor och djurliv kring sjön. Som vi har förstått det så kommer de nya villaägarna att få möjlighet att ha båtplatser, vilket med all sannolikhet kommer att innebära stora snabbgående motorbåtar, vattenskidåkning mm som stör friden.

Sjön Herten tål inte denna brutala exploatering! Låt sjön få förbli en fridfull idyll!

Kommunens kommentar:

En del av syftet med planen är att skapa tomter i ett attraktivt och naturskönt område. Tanken är att människor som vill leva i samklang med naturen ska kunna tänka sig bo här, där närheten till naturen är en betydande kvalitet. Förhoppningen är att skapa en god boendemiljö för både de som redan bor på platsen och de som flyttar dit.

Föreslagen detaljplans planområde ligger cirka 100 meter från vattnet. Det är utifrån den nuvarande detaljplanen från 1974 som det tillåts att bygga båthus och ha båt där. Tanken var då att ha Vb-områden (vattenområden som får överbyggas) där alla tomter skulle kunna ha brygga eller annan lämplig anordning för angöring av båtar. Som komplement i plankartan gjordes också ett Th-område (område för hamnändamål) för att säkerställa att de som ej hade direkt tillgång till strand, skulle få tillgång till angöringsplats. Dessa planbestämmelser gäller även idag och de kommer inte att ersättas av nuvarande detaljplan. Nuvarande detaljplan styr endast vad som kommer att få byggas inom det givna planområdesförslaget.

Föranleder ingen planåtgärd.

Fastighetsägare 3

Jag känner stor oro för hur min fastighet Görtsbo 2:18 kommer att påverkas av detta nya detaljplaneförslag; del av Görtsbo 2:10, Bollnäs Kommun, Gävleborgs län - MBN 2021-00081.

Markavvattning, dagvatten och BDT-avlopp.

Det enda dike som föreslås norr om lokalgatan kan omöjligt vara tillräckligt, för att ta hand om 14 nya bostadstomter med endast en hänvisning till en VA utredning från 1969, gällande fritidsbebyggelse innehållande bla bakteriologisk undersökning av renvatten.

De uppsamlade diken som ska anläggas på den norra sidan av lokalgatan, ska marknivån och den idag naturliga sluttningen från nordväst mot sydöst sett från min tomt Görtsbo 2:18, jämnas ner/fyllas upp eller hur ska dessa diken få naturlig avrinning från sydväst mot nordväst, när det samtidigt anges möjlighet att bygga en del fastigheter med sutterängvåning samt som det anges i texten under rubriken Stads- och landskapsbild, marken sluttar ner mot sjön Herten i sydväst. Jag får inte ihop det och skulle gärna få ett förtydligande, så jag förstår hur det är planerat i alla dessa väderstrecksangivelser kontra hur marken ser ut idag. Jag efterlyser även en ny VA utredning.

Varför är lokalgatorna mellan fastigheterna dragna rakt upp mellan fastigheterna?

Varför är de inte dragna mellan fastigheterna vågrätt (väster till öster), och med flertalet diken och avledning med flertalet avrinningar mot nordväst, istället för de lokalgator som är inritade i förslaget som ligger lodrätt (syd till norr).

Inom min fastighet så finns redan en naturlig bäckfåra som redan idag i stort sett aldrig, inte ens under torra somrar, är utan rinnande vatten direkt ner från berget till sjön.

Med denna ökade mängd av markavvattning, dagvatten från "bara" ett dike efter lokalgatan och BDT-avlopp så växer min oro över att denna bäckfåra kommer att ta över och bli en mindre å, som kan försätta mina byggnader på osäker grund.

Jag önskar således en bättre och utförligare plan för allt detta, för att slippa känna oro för min fastighet och omgivning i framtiden.

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna har förtydligats med dikenas lokalisering. Höjdsättning redovisas i plankartan. Därtill finns en typsektion som tydliggör hur gatumarken ska utformas för att hantera trafik, dag- och skyfallsvatten såväl som snöhantering.

En ny VA-utredning har gjorts. Den redovisar framtida lösning för vatten samt dagvatten och avlopp, som är långsiktigt hållbar och påvisar dess påverkan på befintliga enskilda brunnar i närområdet och på recipienten, så att risken för ytterligare förhöjd näringsbelastning i Nedre Hertens minimeras. Utredningen har gjorts av sakkunniga med kompetens inom området.

Fastighetsägare 4

Inledning

Det liggande planförslaget är inte tillräckligt genomarbetat och vi är kritiska till det på flera punkter.

Standardförfarande istället för utökat planförfarande (MKB)

Enligt planförslaget är de miljökvalitetsmål som är aktuella inom eller i anslutning till planområdet: Levande sjöar och vattendrag, ingen övergödning samt God bebyggd miljö. Vi anser därför att en riktig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är av yttersta vikt. Herten är redan övergödd och varje risk till ytterligare försämring, oaktat storlek, får därför stora konsekvenser. Det ligger i allas intresse att Herten uppnår god ekologisk status snarast. Att i sammanhanget hänvisa till en VA-utredning från 1969 är oskickligt. Från ett miljöbelastningsperspektiv är det också en stor skillnad mellan det planerade området för permanentboende och den befintliga fritidshusbebyggelsen.

Grönstruktur

Detaljplaner ska innehålla naturmark och buffertzoner men inget av detta är utlagt. ”Det planerade bostadsområdet innehåller ingen planlagd naturmark men tanken är att bostadsfastigheterna ska bli skogstomter. Runt de nya bostadstomterna kommer befintlig skogsmark att kvarstå som natur inom en överskådlig framtid.” Den befintliga skogsmarken som förslaget hänvisar till är i stor utsträckning vår fastighet Görtsbo 1:16 samt Görtsbo 1:17 (1:17 ägs av 3:e part) Det är inte tillfredställande varken för planen eller för oss att den är beroende av vår mark. Detaljplanen ska innehålla naturmark och buffertzoner mot grannar inget av detta är utlagt. Tomtstorlekarna på 1200m² är för små för att kompensera för detta. I tillägg bedriver vi jakt aktivt på fastigheterna 1:16 och 1:17 vilket utgör en stor del av värdet av marken för oss. Ett helt nytt bostadsområde för åretruntboende medför får stora negativa konsekvenser för oss. Allemansrätten ger oss alla stora friheter men den ger inte rätt till att utnyttja någon annans mark för egen ekonomisk vinning. I planen är allemansrätten en förutsättning för markexploateringen. Det saknas det stöd för.

Dagvatten

Enligt planförslaget ska dagvattnet tas om hand genom att ”Uppsamlande diken anläggs på den norra sidan av lokalgatans sträckning ovanför befintliga fastigheter i sydväst, för att avleda vattnet vidare mot nordväst.” Nordväst om planområdet ligger vår fastighet Görtsbo 1:16. Planförslaget saknar helt enkelt en lösning för hur dagvattnet ska tas om hand. Att leda vattnet till Görtsbo 1:16 kan knappast anses vara tillfredsställande.

Gator och trafik

Planområdet är helt beroende av ut- och infart över Görtsbo 1:16. Vi har hittills inte blivit kontaktade. Vi är negativt inställda till utnyttjandet av vår fastighet på det här sättet. Lantmätaren har vid den tidigare avstyckningen av tomterna, Görtsbo 2:26-2:29, från Görtsbo 2:10, sagt att den typ av trafik som 14 ytterligare tomter skulle innebära, inte är något som vi utan vidare behöver acceptera. Det bör tilläggas att tomterna Görtsbo 2:26-2:29 saknar överenskommelse om utfart.

Gestaltning

Området definieras idag av återhållsam fritidsbebyggelse med mindre hus omgivna av natur, skog och vatten. En liten byggnadsarea i förhållande till

tomtarean förstärker i många fall intrycket av återhållsamhet och samspel mellan bebyggelse och natur. Det liggande planförslaget med stora hus på mindre tomter, som i ett stadsnära sammanhang hade passat, kommer här helt att omdefiniera området med negativa konsekvenser för närliggande fastigheter. Planförslaget bör göras om med hänsyn tagen till befintlig bebyggelse och omgivning.

Konsekvenser

Enligt planförslaget får genomförandet ”inga konsekvenser för omgivande fastigheter”. Det stämmer inte. Som påpekats ovan, får förslaget stora konsekvenser för omgivande fastigheter vad gäller, natur, miljö, jakt, dagvatten, trafik, inte minst gestaltningen av området. Sammantaget ger detta också en negativ ekonomisk påverkan på samtliga omgivande fastigheter.

Kommunens kommentar:

Standardförfarande istället för utökat planförfarande (MKB)

En ny VA-utredning har gjort. Den redovisar framtida lösning för vatten samt dagvatten och avlopp, som är långsiktigt hållbar och påvisar dess påverkan på befintliga enskilda brunnar i närområdet och på recipienten, så att risken för ytterligare förhöjd näringsbelastning i Nedre Herten minimeras. Utredningen har gjorts av sakkunniga med kompetens inom området.

Grönstruktur

I yttrande hänvisas genom citat till att ”Det planerade bostadsområdet... kommer befintlig skogsmark att kvarstå som natur inom en överskådlig framtid”. Den texten har tagits bort från planbeskrivningen.

Dagvatten

Dagvatten ska inte ledas till fastighet Görtsbo 1:16.

Planhandlingarna har förtydligats med dikenas lokalisering. Höjdsättning redovisas i plankartan. Därtill finns en typsektion som tydliggör hur gatumarken ska utformas för att hantera trafik, dag- och skyfallsvatten såväl som snöhantering.

Gator och trafik

Ytterligare 14 fastigheter som ska nyttja vägen kan betraktas som en ökad belastning. Utfartsfrågan kommer därför att lösas genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

Gestaltning

Människors boendeyta har ökat betydligt sedan nuvarande detaljplan från 1974. Därför tillåts större boende i planförslaget. Naturligtvis är det då extra viktigt att dagvattenhanteringen är anpassad till det. En del av syftet med planen är att skapa tomter i ett attraktivt och naturskönt område. Tanken är att människor som vill leva i samklang med naturen ska kunna tänka sig bo här, där närheten till naturen är en betydande kvalitet. Förhoppningen är att skapa en god boendemiljö för både de som redan bor på platsen och de som flyttar dit.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET