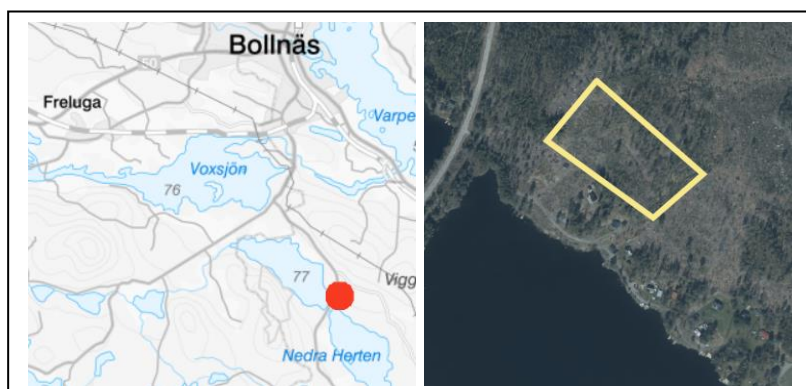


# Granskningsutlåtande

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



Översiktsbild med markerat planområde

<b>Dokumenttyp</b> Granskningsutlåtande	<b>Diarienummer</b> 2021-00081
<b>Skede</b> Antagandehandling	<b>Datum, reviderat</b> "[Skriv text här]"
<b>Beslutad av</b> "[Skriv text här]"	<b>Datum</b> "[Skriv text här]"

## Innehållsförteckning

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

## 1. Inledning

Detaljplanen har varit ute för granskning från 2023-07-03 till 2023-09-01. Granskningshandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter med flera. Detaljplanen har varit tillgänglig på kommunens hemsida och på Kundcenter i Bollnäs stadshus.

Det har inkommit 13 stycken yttranden, varav 6 stycken var utan invändning samt 1 stycken var information och 6 stycken med invändning.

### Granskningens syfte

Syftet med granskningen är att upplysa om eventuella förändringar som har skett med planförslaget efter samrådet. Syftet är också att få in synpunkter på befintligt planförslag. 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

- Polismyndigheten
- Trafikverket
- Socialförvaltningen
- Teknik-, service- och fritidsförvaltningen
- X-trafik
- KFH-Räddningstjänsten

### Yttranden med information

- PostNord

## **Yttranden med invändning**

### **Länsstyrelsen Gävleborg**

#### **Redogörelse för ärendet**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i samband med att den ställts ut för granskning under tiden 2023-07-03 – 2023-09-01.

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

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

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitets-normer samt hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### **Motiv för bedömningen**

#### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

#### **Miljö kvalitetsnormer samt Hälsa och säkerhet**

Länsstyrelsen påpekade i samrådsyttrande daterat 2022-05-31 (dnr 3118-2022) att samrådshandlingen inte säkerställde att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte påverkas, att VA-frågan inte var tillräckligt utredd samt att risker vid skyfall behövde beaktas. Länsstyrelsen ansåg även att kommunen skulle redovisa hur detaljplanen säkerställer att valda lösningar kommer att genomföras.

Kommunen har till granskningsskedet låtit ta fram en utredning: ”PM för dagvattenhantering i detaljplanen Görtsbo 2:10 med vägsektion för dike, fördröjningsmagasin, BDT-bäddar, LOD, bef. Diken/rännilar som styrs om till nya skyfallsleder” (AVAK 2023-05-25). Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen börjat arbeta med frågorna då det är en planförutsättning att dessa hanteras. Som underlag i en detaljplaneprocess finns dock brister i utredningen som behöver åtgärdas för att markens lämplighet ska kunna bedömas i en detaljplaneprocess.

Länsstyrelsens bedömning är att det material som kommunen tillfört till granskningen inte bidrar med en samlad bedömning av markens lämplighet eftersom den framtagna utredningen är svårtolkad och saknar tydliga bedömningar om föreslagna lösningar gör det möjligt att uppfylla miljöbalkens och plan- och bygglagens krav. Det saknas även icke-teknisk sammanfattning. Länsstyrelsens bedömning är att utredningen därför behöver kompletteras. Länsstyrelsen anser även att kommunen ska återge utredningens slutsatser i planbeskrivningen och att det tydligt framgår att kommunen är medveten om vilka åtgärder som krävs och hur kommunen ska säkerställa att dessa åtgärder kommer genomföras.

Kommunens reglering på plankartan, ”*dike1 – Dagvattendiken ska anläggas utmed lokalgatorna enl VA-utredningens anvisningar*”, kan inte anses ha lagstöd då den bryter mot Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan - 3

kap. 4 §: *Planbestämmelser får inte formuleras så att de innehåller hänvisningar till planbeskrivningen, andra handlingar eller författningar.*

### **Övriga synpunkter**

#### **Arkeologi**

Länsmuseet Gävleborg påpekade i sitt samrådsyttrande att det sannolikt finns oregistrerade lämningar inom planområdet. Med tanke på planområdets läge och höjd över havet anser Länsstyrelsen att det inte är osannolikt att framför allt stenåldersboplatser och kolningslämningar kan finnas inom planområdets gränser. En arkeologisk utredning ska därför tas fram och där även områdena för vändplaner, som ligger utanför planområdet, ingår i utredningsområdet.

#### Kommentar:

#### **Miljö kvalitetsnormer samt Hälsa och säkerhet – VA-utredning**

*En kompletterande VA-utredning har tagits fram för att ge en samlad bedömning av markens lämplighet med tydliga bedömningar om föreslagna lösningar. I den finns även ett avsnitt med en icke-teknisk sammanfattning.*

*Planbeskrivningen har utökats med slutsatser från den kompletterande VA-utredningen.*

#### **Arkeologi**

*Kommunen vidhåller tidigare svar att det i nuläget inte behöver göras någon arkeologisk utredning. I undersökning om betydande miljöpåverkan, med dataunderlag från Riksantikvarieämbetet och Skogsstyrelsens, beskrev kommunen att det inte fanns några lämningar inom planområdet.*

*Om en fornlämning eller fynd påträffas i samband med markarbeten inom planområdet, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs, och en anmälan görs till Länsstyrelsen i Gävleborgs Län.*

## Lantmäteriet

### **VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?**

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *”Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.”*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten ”(begränsas av sekundär egenskapsgräns)” efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

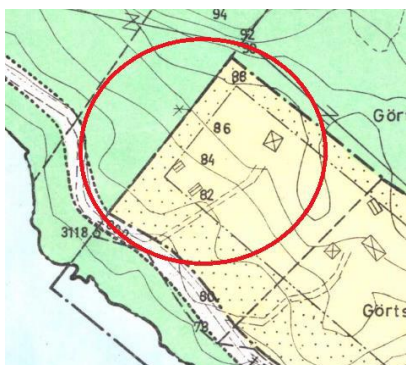
### **UTFARTSFRÅGAN**

På s. 18 framgår att det finns befintliga servitut för Görtsbo 2:26, 2:27, 2:28 och 2:29 för väg inom område där det nu planeras ny lokalgata, samt där det nya planområdet ska få tillgång till utfart. Det behöver redovisas tydligare hur de befintliga servitutet kommer påverkas. Exempelvis innebär planförslaget att servitutet inom planområdet, till förmån för 2:26, blir onyttigt eftersom utfarten nu blir ersatt med allmän plats GATA1. Vad händer med övriga servitut?

I planbeskrivningen framgår en alternativ lösning för utfartsfrågan är att bilda servitut över Görtsbo 1:16. Lantmäteriet vill upplysa om att vägen över Görtsbo 1:16 är utlagd som allmän plats i gällande byggnadsplan. I byggnadsplaner råder enskilt huvudmannaskap på allmänna platser, vilket innebär att en gemensamhetsanläggning behöver bildas för att få tillgång till utfart. Det är inte möjligt att bilda servitut för enskilt ändamål inom område allmän plats då det blir planstridigt.

Kommunen behöver också fundera på hur utfarten ska lösas över den befintliga kvartersmarken i byggnadsplanen (lokalgata 4), fram till Sjuängesvägen. I gällande plan är ”lokalgata 4” planlagd med kvartersmark. Det innebär att det endast går att bilda gemensamhetsanläggning för ändamål som underlättar användningen av kvartersmarken. I detta fall kommer det bli flera fastigheter utanför byggnadsplanen (det nya planområdet) som kommer ha behov av utfart på ”lokalgata 4”. Det kommer också behövas gemensamhetsanläggning för allmän plats GATA både inom det nya planområdet, samt inom byggnadsplanen, för att lösa utfartsfrågan. Det är därmed inte lämpligt att ha en gemensamhetsanläggning för väg inom kvartersmark mellan två gemensamhetsanläggningar för allmän plats, eftersom det gäller olika regler på tillgänglighet på allmän plats och kvartersmark. Lokalgata 4 är till synes en viktig del för att lösa utfart från det

nya planområdet. Kanske ska planområdet utökas så att vägarna blir planlagda med allmän plats ända fram till allmän väg.



### **Delar av planen som bör förbättras**

#### **UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD**

I plankartan har upphävande av strandskydd "a" endast angetts inom GATA1. Beteckningen "a" behöver även anges inom kvartersmarken eftersom användningsgräns mellan allmän plats och kvartersmark avgränsar den administrativa bestämmelsen.

#### **VILKA ÄNDAMÅL SKA BLIVANDE GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OMFATTA?**

På s. 17 står att "en gemensamhetsanläggning för planområdet kan bildas och då ska varje fastighet som berörs anslutas till den". Här bör det tydliggöras vilka ändamål som behöver omfattas av gemensamhetsanläggning för att genomföra planen. Det är viktigt att redovisa, då det avgör vilka ekonomiska konsekvenser planförslaget medför för de som i framtiden ska bosätta sig inom planområdet.

#### Kommentar:

#### **VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?**

*I plankartan anges nu vad den sekundära egenskapsgränsen avgränsar.*

#### **UTFARTSFRÅGAN**

*Servituten för Görtsbo 2:26, 2:27, 2:28 och 2:29 har redovisats tydligare hur de kommer att påverkas.*

*Planbeskrivningen har ändrats med att gemensamhetsanläggning behöver bildas för att få tillgång till utfart.*

*Vad det gäller hur utfarten ska lösas från planerat område över den befintliga kvartersmarken i byggnadsplanen, så är exploitörens intention att det ska skapas två gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning som omfattar gata 1, gata 2 och gata 3, samt en annan gemensamhetsanläggning som omfattar gata 4. Det har förtydligats i planbeskrivningen.*

#### **UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD**

*Beteckningen "a" har lagts till inom kvartersmarken på plankartan.*

#### **VILKA ÄNDAMÅL SKA BLIVANDE GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OMFATTA?**

*Det har förtydligats i planbeskrivningen vilka ändamål som omfattas av gemensamhetsanläggningen.*

## **Sjuängesvägens Vägförening**

### **Allmänt**

Vägföreningens och länsstyrelsens absoluta krav på genomförande av ny VA-plan har tillgodosetts på ett till synes mycket professionellt sätt. Planförslaget är dock fortfarande i flera stycken otydligt och fortfarande återstår för vägföreningen flera frågor som måste klaras ut.

### **Väg, gator och trafik**

Vägföreningen framförde vid samrådsförfarandet olägenheter och risker med den ökade trafikmängden vid ut-och infart till väg 614 och krävde godkännande av Trafikverket. Av samrådsredogörelsen framgår visserligen att Trafikverket inte har något att erinra men man har bara gjort bedömningen utifrån planförslagsdokumentet. Någon syn på området har inte företagits. Vägföreningen anser att sådan syn måste göras av Trafikverket och förutsätter att kommunen vill medverka till att Vägverket inspekterar platsen och därefter lämnar utlåtande om eventuella åtgärder. I en sådan syn förutsättes nedanstående synpunkter ingå och värderas. Det är visserligen korrekt att "Infartsvägen till det nya området ligger innan befintliga bostadsfastigheter utmed Sjuängesvägen och ingen ökad trafik kommer således att passera dessa". Men det kommer ju att bli avsevärd trafik-tung trafik -från väg 614 och fram till den nygjorda infartsvägen nr 4 under lång tid först inledningsvis när gator, vatten och avlopp skall anläggas och senare när tomterna skall bebyggas. Den nuvarande standarden på Sjuängesvägen kan inte klara en sådan belastning och det kommer bli mycket hindersamt för de boende efter Sjuängesvägen.

### **Markavvattning och dagvatten**

Den s.k. VA-utredningen som redovisas i PM i särskilt PM daterat 2023-05-25 och som ingår som bilaga till planbeskrivningen förefaller betryggande och professionellt gjord. Det bör dock tydligare framgå i såväl planbeskrivning som av plankartan att utredningen är en viktig del av detaljplanen. Som vägföreningen tidigare anfört är det ytterst angeläget att planen tvingande tydliggör vad som måste göras för att problem inte skall uppstå.

Det räcker således inte att som i planbeskrivningen sid 13 under rubriken Dagvatten ange att ".... dagvattenmagasin kan anläggas". Inte heller räcker det med att ange att "kommer särskilda skyfallsleder att anläggas". Det skall naturligtvis stå klart för att det skall uppfattas som tvingande

### **WC-avlopp**

I den tidigare inför samrådet framtagna planbeskrivningen framgår att VA-frågan löses med enskilda anläggningar -således avloppstank för WC på varje tomt.

I den senaste planbeskrivningen giltig inför granskningsförfarandet kan man läsa "Avlopp från WC ansluts till slutna tank (bygglov för tanken finns) etc.". I VA-utredningen står det "Görtsbo 2:10 har redan fått miljötillstånd för slutna tank av WC-avloppet". Av texten framgår att 14+4 fastigheter skall anslutas till denna tank.



Av miljötillståndet framgår att tanken skall placeras mycket nära Sjuängesvägen (se bilaga) och ca 10-15 meter från strandkanten.

VA-konsulten konstaterar bara i sin utredning att miljötillstånd för tank finns och avstår därmed ifrån att värdera om det är en lämplig lösning av WC-frågan ur såväl teknisk, praktisk som säkerhetssynpunkt. Vägföreningen anser det mycket anmärkningsvärt att föreningen inte vare sig tillfrågats eller informerats om lämpligheten att placera en så stor tank (60 kubikmeter) i direkt anslutning till vägen och så nära strandkanten. Nuvarande tömningsbilar behöver 5-6 resor för att tömma en så stor tank. Hur skall det gå till utan trafikstörningar då vägen inte medger vare sig möten eller avställningsplats. Vad händer om ett tyngre fordon glider av vägen och välter mot tanken? Riskerna finns att hela sjön kontamineras. Vägföreningen anser att tillståndet måste omprövas och alla tänkbara risker utvärderas.

### **Dricksvatten -pumphus**

I VA-utredningen framgår att en ny vattentäkt skall anordnas i norra delen av Görtsbo 2:10 och enligt VA-planen ganska långt ifrån planområdet och att särskilt pumphus skall uppföras. Var pumphuset skall uppföras är oklart men det borde vara möjligt att redan nu ange läget. I varje fall om det avses placeras inom planområdet eller i närheten av vändplanerna. Vägföreningen delar för övrigt Lantmäteriets uppfattning att vändplanerna bör ingå i detaljplanen.

### **Bebyggelse, byggnadsarea, hårda ytor**

Vägföreningen anser fortfarande att husen är för stora för de små tomterna. 160-180 kvm eller högst 15 % av tomtytan är rimligare. Stora hus medför ännu större takytor som ökar på problemen med dagvatten och avrinning. Bestämmelsen om att minst 50% av bostadsfastigheternas yta ska vara genomsläpplig är utmärkt men borde utökas inte minst med tanke på erfarenheterna av väderfenomenet Hans och de översvämningar som skett den senaste tiden .

### **Organisatoriska frågor**

I planbeskrivningen under denna rubrik uttrycks att lokalgatorna inom planområdet kommer att skötas antingen i egen regi eller ingå i den befintliga vägföreningen. Vägföreningen vill för undvikande av missförstånd klargöra att vägföreningen inte kommer att medverka till att lokalgatorna blir vägföreningens ansvar.

Under samma rubrik anges att "Lokalgatorna i närområdet förvaltas av Sjuängesvägens Vägförening". Det finns ingen lokalgata efter Sjuängesvägen som sköts av föreningen. Om det är den nyanlagda gatan 4 som avses så ligger det inte i vägföreningens intresse att sköta denna. Denna gata är en naturlig del av den nya planen och vägföreningen anser fortfarande att den skall ingå i den nya detaljplanen. Vägen har anlagts utan något som helst samråd med vägföreningen vare sig från kommunens eller markägarens sida.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

I planförslaget anges att "En gemensamhetsanläggning för planområdet kan bildas och då skall varje fastighet som berörs anslutas till den". Förvirrande! Inom planområdet finns 14 fastigheter men hur skall de fyra fastigheterna

Görtsbo 2:26-2:29 utanför planområdet definieras? De skall ju anslutas till såväl WC-tank som renvatten. Vidare anges att en gemensamhetsanläggning kan bildas för lokalgatorna 1-4! Lokalgata 4 ingår ju inte i planområdet! Men borde som nämnts ovan göra det!

I planförslaget anges vidare att tillkommande fastigheter ska ansluta sig till Sjuängesvägens vägförening som betalande medlemmar av vägavgift. Hur många är tillkommande fastigheter? -14 -18?

Eftersom de fyra tomterna utanför planområdet avses ingå i en gemensamhetsanläggning med övriga 14 tomter där troligen vägar, vatten, avlopp, sophämtning mm kan tänkas ingå så anser vägföreningen att det bör övervägas att låta dessa fyra tomter ingå i den nya detaljplanen.

Redovisade frågeställningar om utfarter, servitut och gemensamhetsanläggningar känns otydliga och förvirrande och måste klarläggas och beskrivas tydligare. Lantmäteriets kommande granskningsutlåtande kan förhoppningsvis bli klargörande!

### **Avslutning**

Den professionellt framtagna VA-planen synes vara en någorlunda garant för att vattenkvaliteten i sjön Nedre Herten inte ytterligare skall försämrats. Det är dock viktigt att det tydligt framgår av såväl planbeskrivning som plankarta att VA-planen är en del av detaljplanen.

Vägföreningen är fortsatt oroad över konsekvenserna av tillkommande trafik vid utfarten till väg 614. Vägverkets syn på platsen krävs.

Vägföreningen förutsätter att tillståndet för den stora avloppstanken blir föremål för riskbedömning och omprövning.

Frågeställningar om utfarter, servitut och gemensamhetsanläggningar måste klarläggas och beskrivas tydligare.

### **Kommentar:**

*Vad det gäller ut-och infart till väg 614 är både kommunens och Trafikverkets bedömningen att det inte är något problem som behöver åtgärdas. Den här exploateringen kommer inte att påverka situationen i någon större omfattning.*

*De fastighetsrättsliga frågorna har bearbetats och förtydligats.*

*Antalet tillkommande fastigheter är 14 till antalet, vilket har förtydligats i planbeskrivningen.*

*Planbeskrivningen har ändrats till att dagvattenmagasin ska anläggas samt att Sjuängesvägen förvaltas av Sjuängesvägens Vägförening.*

## **Privatperson 1**

### **Inledning - min situation**

Vid samrådsförfarandet 2022 försökte jag uttrycka min förtvivlan över den uppkomna situationen. Ett år senare har ingenting förändrats. Jag är totalt utlämnad till vädrets makter. Ångest och förtvivlan vid större regnmängder som rinner in på tomten och riskerar underminera mitt hus. Detta p.g.a. att ägaren till fastigheten Görtsbo 2:10 grävt av det naturliga diket som gränsar till min tomt. Det är klen tröst at VA konsulten i sin utredning är tydlig med att det måste finnas ett dike mellan oss.

Det är för mig obegripligt att nuvarande ägare till fastigheten Görtsbo 2:10 skall kunna få rubricerade detaljplan antagen när han inte ens kan klara av att åtgärda avrinningsproblemen mellan min fastighet och hans fastighet/er.

Jag verkar heller inte kunna få någon hjälp av kommunen eller annan instans att åtgärda problemet. Jag verkar vara helt rättslös medan grannen kan härja och förstöra hur mycket som helst. Min enda möjlighet att få rätsida på problemet tycks vara at stämma grannen civilrättsligt. Är det så det skall vara i dagens Sverige?

### **Sakfrågan**

#### **Infartsvägen till planområdet**

Den redan undermåliga infartsvägen, som saknar de diken som redovisas i den till planförslaget bilagda utredningen ”PM för dagvattenhantering ...etc.” planområdet, ingår fortfarande inte i den nya detaljplanen. Fortfarande redovisas inget motiv till varför den ligger utanför planområdet. Det förefaller väldigt onaturligt att denna väg skall ingå i den äldre planen men betjäna den nya planen!

#### **Markavvattning och dagvatten**

Den s.k. VA-utredningen som redovisas i PM i särskilt PM daterat 2023-05-25 och som ingår som bilaga till planbeskrivningen förefaller betryggande och proffsigt gjord. Det bör dock tydligare framgå i såväl planbeskrivning som plankartan att utredningen är en viktig del av detaljplanen.

#### **Mitt dricksvatten och omgivande BDT-bäddar**

I ovan nämnda utredning bilaga 3.1 redovisas var vattentäkter är belägna. Min vattentäkt är felaktigt placerad ca 30 meter. Min brunn är belägen ca 5 meter norr om huvudbyggnadens norra hörn och cirka 15 meter från den norra tomtgränsen. Jag kan inte avgöra om denna felaktighet också har konsekvenser för omgivande BDT-avlopp men jag förutsätter at kommunen utreder frågan. Observera at min borrade brunn endast är 11 meter djup. Jag måste få garantier för at mitt dricksvatten inte förorenas!

#### **WC-avlopp**

I den tidigare inför samrådet framtagna planbeskrivningen framgår at VA-frågan löses med enskilda anläggningar – således avloppstank för WC på varje tomt.

I den senaste planbeskrivningen giltig inför granskningsförfarandet kan man läsa ”Avlopp från WC ansluts till slutna tank (bygglov för tanken finns) etc.

”. I VA-utredningen står det ”Görtsbo 2:10 har redan fått miljötillstånd för slutna tank av WC-avloppet”. Av texten framgår att 14+4 fastigheter skall anslutas till denna tank.

Av tillståndet framgår att tanken skall placeras mycket nära Sjuängesvägen och mellan vägen och ca 10–15 meter från strandkanten. Det är för mig obegripligt att tillstånd beviljats utan kontakt med vare sig mig som närmaste fastighetsägare eller vägföreningen. Jag ser stora risker och olägenheter med den här placeringen.

### **Husens storlek**

Jag anser fortfarande att husen är för stora. Hur många hus i Bollnäs har en bottenyta på 240 kvm? Tomterna är små och takytorna ökar på den hårdgjorda ytan med ytterligare ca 10–20%. Den genomsläppliga ytan bör därför ökas ytterligare utöver redovisade 50 %.

### **Miljökonsekvenser**

Målsättningen att Nedre Herten skall uppnå god ekologisk status 2027 kan kanske infrias om den framtagna VA-planen blir verklighet men jag tvivlar starkt på att den nuvarande ägaren till fastigheten Görtsbo 2:10 har förmåga att genomföra den. Och under alla förhållanden krävs en stor kontrollapparat från kommunens sida.

### **Avslutning**

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

### **Kommentar:**

*De fastighetsrättsliga frågorna har bearbetats och förtydligats.*

*En kompletterande VA-utredning har tagits fram för att ge en samlad bedömning av markens lämplighet med tydliga bedömningar om föreslagna lösningar. I den finns även ett avsnitt med en icke-teknisk sammanfattning.*

## **Privatperson 2**

### **Sammanfattning**

Vi har tidigare lämnat synpunkter vid samråd. Vi har noterat att vissa förbättringar har gjorts, framför allt vad gäller miljöpåverkan på Nedre Herten, men många oklarheter och felaktiga antaganden och/eller slutsatser föreligger alltså i förslaget.

### **Grönstruktur**

Vi har påpekat att detaljplanen ska innehålla naturmark och buffertzoner men fortfarande kan vi inte se något av detta. Den tidigare meningen om att befintlig skogsmark kommer att kvarstå som natur inom överskådlig framtid har förvisso strukits men det löser inte problemet att förutsättningen för planens genomförande är den naturmark som ligger utanför planområdet och som förutsätter tillträde till vår skogsfastighet för rekreation. Se bland annat kap 4, sid 11 ”Runt det nya planområdet ligger befintlig skogsmark”. Kvarstår gör även vår synpunkt att jakt bedrivs av oss på fastigheterna 1:16 (och på 1:17 med tillstånd av den fastighetsägaren) och att jakten utgör en stor del av värdet av den marken för oss. Ett helt nytt bostadsområde för åretruntboende medför därför negativa konsekvenser.

Enligt planen är ett stort utnyttjande av allemansrätten alltså en direkt förutsättning för markexploateringen.

### **Allemansrätten – Vad säger lagen?**

Bertil Bengtsson, professor i civilrätt, fd justitieråd

*”...ofta kan en större grupp som håller till på ett begränsat område ställa till större skador och obehag för en markägare än han rimligen bör få tåla, fast varje enskild person håller sig inom ramen för det tillåtna. När dessa frågor skall bedömas juridiskt är det viktigt att komma ihåg att allemansrättens regler från början utbildats med tanke på enskilda personers rörelsefrihet i skog och mark – inte för att någon utomstående affärsmässigt skall använda marken och på det viset göra en vinst på markägarens bekostnad.”*

Den aktuella planen framstår som de förhållanden som Bertil Bengtsson nämner som icke tillåtna, dvs kommersiellt ändamål där tredje part tjänar pengar på utnyttjandet när en större grupp nyttjar ett begränsat område vilket medför större obehag än vad markägare bör få tåla. Vi antar här att vart och ett av de 14 hushållen består av fyra personer (SCB år 2022 Sammanboende med barn 0-24år) vilket, om planen genomförs i nuvarande form, medför att vår mark kommer att utnyttjas av 50-60 personer för all framtid – Det motsätter vi oss. Det är alltså särskilt negativt för oss att planen omfattar 14 stora hus för familjer, för åretruntboende.

### **Gator och trafik**

Vår kritik vad gäller gator och trafik kvarstår. Planområdet är helt beroende av ut- och infart över vår fastighet Görtsbo 1:16. Vi är fortsatt negativt inställda till utnyttjandet av vår fastighet på det här sättet.

Lantmäteriet 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 fortsatt saknar överenskommelse med oss om utfart.

Genomförandet av planen förutsätter alltså en expropriering av väg som ligger på vår fastighet, vilket vi givetvis motsätter oss.

### Konsekvenser

Även enligt det nya planförslaget får genomförandet ”inga konsekvenser för omgivande fastigheter”. Det stämmer inte heller med det något förbättrade förslaget som nu är vid handen.

Som påpekats ovan får förslaget stora konsekvenser för omgivande fastigheter vad gäller natur, miljö, jakt, dagvatten, trafik och inte minst gestaltningen av området.

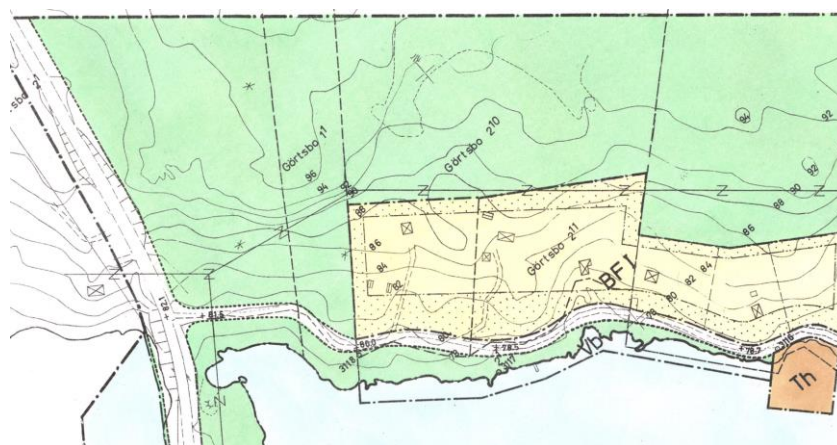
Sammantaget leder detta till negativ ekonomisk påverkan för samtliga omgivande fastigheter. Att förslaget inte medför negativa konsekvenser för kommunen måste i sammanhanget anses irrelevant.

### Slutord

Vi vill också påpeka att under de år som arbeten redan utförts i planområdet har den markägare som önskar exploatera Görtsbo 2:10 tagit sig friheten att låta tung trafik köra på vår väg utan tillåtelse, lägga schaktmassor på vår mark, vägrat flytta dessa, grävt av rötter på ett flertal av våra träd och förstört gränsmarkeringar. Exploatören är direkt olämplig för den här typen av projekt vilket även det bör tas i beaktande.

### Kommentar:

*Utfartsfrågan berör område utanför planområdet. I detaljplanen från 1974 råder enskilt huvudmannaskap på allmänna platser, vilket innebär att en gemensamhetsanläggning behöver bildas för att få tillgång till utfart. Detta bör lösas mellan fastighetsägare i en separat process.*



Utdrag från detaljplan från 1974

*En detaljplan är en inskränkning i jakträtten. Nuvarande detaljplan från 1974 har sedan dess varit en inskränkning i jakträtten.*

*Den nya detaljplanen kommer i princip att ersätta den mittre delen i ovanstående bild. Ytmässigt kommer detaljplanelagd mark vara lika som förut.*

**Ellevio**

Ellevio har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet. Vi yttrade oss under samrådsskedet och våra synpunkter avseende ny transformatorstation (elnätstation) inom planområdet har uppfyllts enligt plankarta samt planbeskrivning.

Vi förutsätter att nya lokalnätsledningar för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet. Om Ellevios ledningar hamnar inom kvartersmark till följd av detaljplanens förändringar måste kablarna ges utrymme i och skydd av u-område i plankarta.

Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

**Kommentar:**

*Lokalnätsledningar för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet.*

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

---

Johan Gunhamre  
Planarkitekt