

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Domaren 8 m.fl., Bollnäs kommun,
Gävleborgs län



Översiktsbild med markerat planområde

| | |
|-------------------------------------|--|
| Dokumenttyp Granskningsutlåtande | Diarienummer 2016-06294 |
| Skede Antagandehandling | Datum, reviderat "[Skriv text här]" |
| Beslutad av "[Skriv text här]" | Datum "[Skriv text här]" |

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Inledning..... | 3 |
| Granskningens syfte | 3 |
| Detaljplanens 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 11 stycken yttranden, varav 6 stycken var utan invändning samt 1 stycken var information och 4 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.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att planlägga marken för bostad och centrumverksamhet med högre exploateringsgrad än tidigare. Det ligger i linje med Trafikverkets stadsmiljöavtal som detaljplanen är en del av. På så sätt kan området förtätas till ett varierat och stadsmässigt kvarter, med närhet till kollektivtrafik. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa besöksanläggningen och möjliggöra en välfungerande dagvattenhantering.

2. Inkomna synpunkter

Yttranden utan invändningar

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

Yttranden med information

- PostNord

Yttranden med invändning

Länsstyrelsen

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. För planområdet gäller fördjupad översiktsplan (FÖP) för Bollnäs stad, antagen 2020. Detaljplanen strider inte mot gällande FÖP.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Synpunkter

Hälsa och säkerhet

Buller

Bollnäs kommun har uppdaterat de tidigare utförda bullermätningarna med beräkningar där man utgått från prognossiffror för 2040. Kommunen har använt sig av en metod i broschyren ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” som är framtagen av Boverket samt Sveriges Kommuner och Regioner. I denna broschyr står att metoden är till för att översiktligt bedöma de ekvivalenta ljudnivåerna från vägtrafiken vid bostäder om 1 till 5 våningar. Det framgår även att de resultat som fås av metoderna kan användas för att bedöma behovet av mer utförliga bullerutredningar.

Beräkningarna visar på prognostiserade bullernivåer nära riktvärdet för ekvivalent buller vid fasad (60 dBA) vid ”Järnvägsgatan norr”. Eftersom kommunen har varit konservativa i sina antagande gällande såväl avstånd, antalet fordon samt markens hårdhet anser Länsstyrelsen att kommunen har gjort tillräckligt för att visa att riktvärdena inte överskrids. Detta trots att den använda metoden är till för att bedöma ekvivalenta ljudnivåer vid bostadsfasader med lägre våningstal än vad detaljplanen medger.

Planbestämmelsen gällande uteplats, f2, bedöms väl tilltagen och bör säkerställa att riktvärden för uteplats inte överskrids.

Tabell B5 på sida 42 i planbeskrivningen saknar värden på den lodräta linjen till höger och är därför svår att tyda.

Förorenade områden

Det är bra att kommunen gjort en bedömning av föroreningsituationen på hela planområdet. Länsstyrelsen håller dock inte med om att det endast är på fastigheten Domaren 7 som föroreningar kan förekomma. I genomgången av historiska verksamheter framkommer att det funnits en transformatorstation på fastigheten Domaren 8. Transformatorer kan innehålla pcb-haltig olja som har potential att förorena åtminstone det närmaste markområdet. Om markarbeten ska utföras på platsen kan det därför vara nödvändigt att undersöka eventuell föroreningsförekomst och vid behov utföra avhjälpandeåtgärder.

Bestämmelsen a1 är otydligt/felaktigt skriven på plankartan.

Översvämning

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har kompletterat beskrivningen av översvämningens riskerna samt att bestämmelsen b1 har lagts till på plankartan.

Övriga synpunkter

Arkeologi

Den norra delen av planområdet kan beröra fornlämningar. Dels ligger fornlämningen L2019/517, en blästplats, bara cirka 5-10 meter från planområdesgränsen. Dels ligger det ensamliggande hemmanet nummer 4 i Hedens by (Pd på laga skifteskartan från 1802) på gränsen till området i nordväst. Om det i framtiden planeras för annan besöksintensiv verksamhet på platsen där minigolfen är i dag behövs det en förundersökning både av blästbrukslämningen och gårdsläget, beroende på vad som planeras i området.

Övrigt

Ett syfte med detaljplanen är att säkerställa besöksanläggningen. På det sätt som plankartan är utformad öppnar den upp för en mängd olika typer av besöksintensiva verksamheter i framtiden då byggrätten inte är begränsad. En fråga som kommunen borde fundera vidare på är vilka konsekvenser det kan bli för planområdet av exempelvis en framtida idrotts- och sportanläggning.

Kommentar:

Tabell B5 har rättats till.

Bestämmelsen a1 har rättats till.

Användningen R har ändrats till R1-bangolf.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

SÄRSKILDA SKÄL OCH KONSEKVENSER MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

I planbeskrivningen har det angetts på s. 46 att det ska råda enskilt huvudmannaskap inom kvartersmark. Det särskilda skälet har därefter kopplats till förvaltningen av kvartersmarken.

Lantmäteriet vill påminna om att det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap för att undvika otydlighet och risk för sammanblandning. Andra ansvarsfrågor (till exempel vem som har hand om VA och elförsörjning) bör i stället beskrivas under rubriken ansvarsfördelning.

I nuvarande planbeskrivning framgår det därmed inte några särskilda skäl till att använda enskilt huvudmannaskap för GATA2 och NATUR1. Det behöver tydliggöras. I planbeskrivningen framgår att fastighetsägaren ska ansvara för bildande av eventuell gemensamhetsanläggning. Men det behöver även framgå vilka fastigheter som planeras att delta i en sådan anläggning, eftersom det krävs minst två deltagande fastigheter för att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas.

Delar av planen som bör förbättras

RAPPORTERA IN FÖRBÄTTRINGAR AV GRÄNSERS LÄGESOSÄKERHET

I samrådsredogörelsen framgår att det utförts inmätning och utredning av gränspunkter runt planområdet. De aktuella gränspunkterna finns inte uppdaterade i den digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringarna även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I HMK Handbok Digital Grundkarta 2021, avsnitt 3.6.2, finns en tydlig rekommendation om att så ska ske. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum 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.

ENDAST u-OMRÅDE OCH L-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område, eller luftledning, l-område, ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar/luftledningar 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 eller l-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver

normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

PÅVERKAN PÅ GÄLLANDE TOMTINDELNINGAR

Under rubrik "tomtindelning" på s. 8 kan det tydliggöras att den nya planen medför att tomtindelningen upphör per automatik, och konsekvensen av det är att tomtindelningen inte längre styr fastighetsindelningen inom det nya planområdet.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

OFULLSTÄNDIG BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSE

I listan med planbestämmelser finns bestämmelse om "ändrad lovplikt", se urklippet nedan. Här ser det ut som att den sista delen av bestämmelsebeskrivningen fallit bort.

Kommentar:

SÄRSKILDA SKÄL OCH KONSEKVENSER MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Texten till huvudmannaskap har förtydligats enligt synpunkt. Texten kring gemensamhetsanläggning har tagits bort för inte skapa oklarheter, då det endast var ett exempel. Ingen gemensamhetsanläggning ska bildas.

RAPPORTERA IN FÖRBÄTTRINGAR AV GRÄNSERS LÄGESOSÄKERHET

Kommunen har tagit del av yttrandet angående att rapportera in förbättringar av gränsers osäkerhet. Kommunen har varit i kontakt med vår DRK-handläggare och kommer i fortsättningen att skicka in inmätningar även om punkterna redan är klassade som bra, vilket de var i detta fall.

GRUNDKARTA

Det har förtydligats att grundkartan har aktualitetsdatum 2023-06-15.

ENDAST u-OMRÅDE OCH L-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Planbeskrivningen har uppdaterats i genomförandeavsnittet utifrån yttrande.

PÅVERKAN PÅ GÄLLANDE TOMTINDELNINGAR

Planbeskrivningen har uppdaterats i genomförandeavsnittet utifrån yttrande.

OFULLSTÄNDIG BESKRIVNING AV PLANBESTÄMMELSE

Bestämmelsen har rättats till.

Ellevio

Vi har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet avseende ny detaljplan för Domaren 8 m fl. Vi har lämnat in synpunkter under samrådet som kommunen tillmötesgått. Enligt samrådsredogörelsen ska stolpen till luftledning vara inmätt och redovisad i plankartan dock syns inte stolpen i den plankarta vi tagit del av.

För att säkerställa att inga tekniska anläggningar hamnar inom E-området och riskerar att våra säkerhetsavstånd inte uppfylls bör E-området specificeras som transformatorstation.

Vad gäller luftledningen får ingen byggnad uppföras närmare än 5 meter från yttersta fas. Ledningen består av 3 faser och avståndet mellan varje fas är knappt 1 meter. Det innebär att den prickade marken behöver uppgå till 6 meter på vardera sida om mitten på ledningen.

Vidare får ingen schaktning ske inom 4 meter från stolpar eller stag, stolpen är stagad eftersom det är en slutstolpe. Staget är fäst i marken några meter väster om stolpen.

Kommentar:***Inmätt luftledning***

Stolpen finns nu med i plankartan.

E-område

E-området har specificerats som transformatorstation.

Den prickade marken uppgår till 6 meter på vardera sida ledningen.

Schaktning

Information om schaktning har lagts till i planbeskrivningen.

Privatperson 1

Med anledning av upprättat granskningsförslag återkopplar vi som följer.

Vi vidhåller vår tidigare skrivning, att det med stöd av Miljöbalken 7 kap 18 c § att marken inte tagit i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte, och att det inte finns någon nödvändighet att anläggningen ska ta mark i anspråk som kan tillgodoses utanför planområdet, finns grund för avslag av detaljplanen.

Kommentar:

Hela planområdet inklusive befintlig bebyggelse ligger redan inom strandskyddat område. Kommunen anser att strandskyddet ska upphävas då det redan har tagits i anspråk, utifrån vad som står i Miljöbalken:

***”18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser
1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”***

Länsstyrelsen delar där kommunens bedömning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Johan Gunhamre
Planarkitekt