



2023-11-20

Dnr:PLAN.2023.14

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av byggnadsplan för del av fastigheten BERGVIK 1:52 m. fl. i Bergsjö, Nordanstigs kommun.

Planförslaget har varit föremål för samråd mellan 8 september och 1 oktober 2023. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har under ovannämnd tid funnits att tillgå på kommunens webbplats och i kommunhuset i Bergsjö.

Under samrådstiden hölls ett samrådsmöte i Bergsjö kommunhus tisdagen den 19/9 klockan 17.00. En underrättelse skickades ut till närboende i enlighet med upprättad fastighetsförteckning, där fanns information om samrådsmötet. Tjänstepersoner från samhällsbyggnadsenheten fanns under angiven tid tillgängliga på plats för att informera om planändringen och svara på frågor. Ingen person kom till mötet.

Totalt har 10 stycken yttrande inkommit under samrådsskedet:

Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Försvarsmakten
- Trafikverket

Förvaltningar

- Norrhälsinge miljökontor
- Norrhälsinge räddningstjänst

Företag, föreningar och övriga instanser

- Skanova (Telia Company) AB
- E.ON
- MittSverige Vatten & Avfall
- Läns museet Gävleborg



2023-11-20

Dnr:PLAN.2023.14

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsenhetens kommentarer redovisas nedan. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på plan och bygglovsavdelning.

Kommunen redovisar sina svar under rubriceringen *Kommentar* efter varje enskilt yttrande.

Inkomna yttranden

Myndigheter

Länsstyrelsen Gävleborg

I Länsstyrelsens yttrande presenterades ett antal synpunkter gällande planändringen, däribland utifrån deras särskilda bevakningsområden men även övriga synpunkter. Sammanfattningsvis belyser Länsstyrelsen frågor som bland annat berör dagvattenhantering, värmeböljor, kulturhistoriska lämningar, arkeologiska lämningar och invasiva arter. Dessa presenteras mer utförligt nedan.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Länsstyrelsen framför att en ny förutsättning har tillkommit sedan gällande detaljplan antogs. De understryker att planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. miljöbalken, påverkansområde för väderradar, som påverkas av höga objekt. Länsstyrelsen anser att det ska uppmärksammas i planhandlingarna samt att det ska framgå vilken påverkan planen bedöms få på riksintresset.

Kommentar:

Gällande område för riksintresse, påverkansområde för väderradar, bedöms inte genomförande av planändringen ge negativa konsekvenser, för utförlig redovisning se *Försvarmaktens* yttrande och kommunens kommentar.

Geotekniska säkerhetsfrågor, ras och skred

Enligt SGI:s kartering ligger i huvudsak detaljplaneområdet inom fast mark och kommunen bedömer markförhållandena som goda men avser att ta fram en geoteknisk utredning till granskningskedet. Länsstyrelsen ser positivt på att en sådan tas fram och inarbetas i ändringen för att utreda skredbenägenhet, avgöra typ av grundläggning och säkerställa att inga risker finns för sättningsskador.

Kommentar:

En geoteknisk utredning har tagits fram och planbeskrivningen kompletteras med utredningens slutsatser. Utredningen i dess helhet kommer att bifogas granskningshandlingarna.



2023-11-20

Dnr:PLAN.2023.14

Dagvatten, översvämning

Länsstyrelsen ser positivt på att en dagvattenutredning tas fram till granskningskedet och inarbetas i ändringen. Eftersom planområdet är beläget högre än det angränsande Sörgården, som har rapporterat översvämningssproblematik i källaren, får inte ny bebyggelse inom ändringsområdet förvärra situationen. Länsstyrelsen ger som förslag att försöka få så lite hårdgjorda ytor som möjligt och ta in grön/blå lösningar som kan fungera som multifunktionella ytor såsom exempelvis växtbäddar. Med inslag av grön/blå lösningar minskar risken för översvämningar, den biologiska mångfalden gynnas och rekreativsmöjligheter skapas.

MKN

Länsstyrelsen ser positivt på kommunens avsikt att ta fram en dagvattenutredning där påverkan på dagvattenrecipienten och eventuella åtgärder för att säkerställa MKN utreds.

Kommentar:

En dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa att dagvattenhanteringen och miljö kvalitetsnormer inte påverkar området negativt. Kommunen har som avsikt att skapa goda och tillgängliga vistelsemiljöer för boende i området. Samtidigt ska vi arbeta för att motverka konsekvenser av dagvattenansamlingar och översvämning. För att tillgängliggöra utemiljöer för boende i det planerade särskilda boendet behöver en del av utemiljön hårdgöras. Däremot finns det goda möjligheter till olika dagvattenlösningar. Planerad exploatering ska i den mån som anses lämpligt bevara befintlig vegetation och kompletteras med grön-blå multifunktionella lösningar för att motverka risken för översvämningar inom ändringsområdet och närliggande Sörgården. Planbeskrivningen kompletteras med utredningens slutsatser. Utredningen i dess helhet kommer att bifogas granskningshandlingarna.

Värmeböljor

Träd ger skuggmöjligheter, vilket skapar svalka i samband med värmeböljor och minskar värmeöeffekter. Värmeböljor blir allt vanligare, intensivare och längre i framtiden. Det är därför särskilt viktigt att ta hänsyn till beskuggning och svalka i planering av både bebyggelsen och närområdet för äldreboende och vårdanläggningar.

Övriga synpunkter

Kulturhistoriska lämningar

Ändringen kan komma att visuellt påverka lämningarna L1951:1765, L1951:1643 och L1951:1644 som är belägna strax utanför planområdet i nordvästlig riktning. Den närmaste lämningen, L1951:1765 är belägen endast cirka 50 meter från planområdet. Lämningarna utgörs av en stensättning och två högar.

Enligt kulturmiljölagen hör till en fornlämning ett så stort område som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och



2023-11-20

Dnr:PLAN.2023.14

betydelse, vilket benämns fornlämnings-område. Den nya skalan på planerad bebyggelse kan komma att beröra dessa lämningars fornlämningsområde och påverka deras omgivning visuellt då den äldre planens relativt låga bebyggelse ersätts med en väsentligt högre bebyggelse. För att säkerställa att så inte är fallet bör frågan utredas närmare. Det bör vara tillräckligt med en enklare studie som besvarar hur den sydligaste fornlämningens närmiljö påverkas visuellt av det planerade femvåningshuset. Har befintlig vegetation höga eller låga träd och fungerar vegetationen som skärmande?

Kommentar:

De kulturhistoriska lämningar som Länsstyrelsen nämner är lokaliserade nordväst om ändringsområdet och är omgivna av avskärmande tät och hög vegetation. Bedömningen är att den visuella påverkan genomförandet av planen har är mycket liten. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivande text gällande visuell påverkan på de kulturhistoriska lämningarna.

Arkeologisk utredning

De registrerade gravarna strax nordväst om planområdet är uppenbart placerade ganska gles i området och ytterligare en registrerad grav, L1951:1835, är placerad söder om Ringvägen. Vid kontroll mot terrängskuggning ser det ut att vara möjligt att ytterligare gravar skulle kunna finnas inom planområdet. Den äldre planen är från 1970-talet och underlaget för att bedöma förekomst av lämningar var då av lägre kvalitet. Därför bedömer Länsstyrelsen att det i dagsläget behövs en arkeologisk utredning för att säkerställa att inga gravar berörs av planerad byggnation.

Kommentar:

Arbetet med en arkeologisk utredning är beställt och pågår. En första okulär undersökning är gjord, där inga lämningar påträffades. Men då utredningen försvårades av ris och dumpmassor kommer området kommer att utredas vidare genom att sökschakt med traktorgrävare. Utredningen resultat kommer att komplettera planbeskrivningen till antagande.

Invasiva arter

Länsstyrelsen upplyser om att invasiva främmande arter såsom jättebalsamin kan växa inom området. Det finns ett rapporterat fynd av jättebalsamin från 2019 i närområdet. Orapporterade bestånd kan finnas på området som ska exploateras. Kommunen kommer därför att ha ett stort ansvar för att minimera spridning av invasiva arter. Länsstyrelsen ser gärna att en inventering av invasiva arter görs innan exploatering. Som markägare är kommunen ålagd att bekämpa de invasiva arter som finns i EU-förordningen, men Länsstyrelsen ser också gärna att andra invasiva främmande arter inom exploateringsområdet omhändertas. Jordmassor från områden med invasiva arter kan endast användas på plats. Måste sådana massor flyttas så ska de omhändertas på korrekt sätt. Ska invasiva växter röjas måste man se till att växtmaterialet bränns och inte komposteras.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med vägledande text om eventuell förekomst av



2023-11-20

Dnr:PLAN.2023.14

invasiva arter särskilt ska uppmärksammas innan området bebyggs, samt om hur omhändertagandet ska ske.

Ändring av detaljplan

En ändring av detaljplanen är tillämplig såtillvida att kommunen bedömer att ändringen ryms inom syftet med den ursprungliga detaljplanen. Ändringar som innebär en betydande miljöpåverkan, har betydande intresse för allmänheten eller är i strid med översiktsplanen är sannolikt för omfattande för att behandlas som en ändring av detaljplan. Kommunen behöver därför fortsatt motivera att ändring är tillämplig utifrån planens miljöpåverkan i takt med att nya fakta tillkommer i och med kommande utredningar.

Kommentar:

Planändringen följer gällande byggnadsplans syfte där området i huvudsak är utpekat för allmänt ändamål. Genomförda utredningar sedan samrådet, gällande dagvatten och geoteknik, har inte tillfört sådan fakta som ändrar bedömningen att planändringen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Därtill är planändringen förenlig med gällande översiktsplan då den pekar ut berört ändringsområde som utvecklingsområde där befintlig bebyggelse ska förtätas genom verksamheter och bostäder. Kommunens bedömning är således att ändring är tillämplig.

Planbeskrivning

Genom att markanvändningen vård ersätter Allmänt ändamål innebär det att den ursprungliga plankartan och grundkartan inte kan utläsas i planhandlingarna. Detta försvårar förståelsen av förutsättningar och konsekvenser. Ett förslag är därför att den ursprungliga plankartan redovisas i någon form i planhandlingarna.

Kommentar:

Planhandlingarna för aktuell planändring kompletteras med gällande byggnadsplan som bifogad PDF.

Plankarta

Sedan undersökningssamrådet har markanvändningen vård (D) tillkommit som ersätter allmänt ändamål inom del av den ursprungliga detaljplanen. Länsstyrelsen noterar att prickmarkerade ytor närmast gatorna i plankartan inte föreslås få markanvändningen vård, medan det i planbeskrivningen redovisas som att även dessa ytor omfattas av ändringen. Denna otydlighet bör justeras.

Kommentar:

Plankartan och ändringsområdet bearbetas inför granskning. Ändringsområdet med markanvändning (D) justeras och utökas något så att det omfattar den prickmark som Länsstyrelsen nämner samt även omfattar den del av vägmarken som i verkligheten utgörs av gräs- och vegetationsbevuxen väggkant.



2023-11-20

Dnr:PLAN.2023.14

Lantmäteriet

Av yttrandet redogör Lantmäteriet att delar av planen bör förbättras. Där lyfts frågan om fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen. Lantmäteriet belyser även att information om genomförandetid i plankartan saknas.

Nedan följer en mer omfattande redogörelse kring de två frågorna samt vad Lantmäteriet framför om dessa i sitt yttrande.

Fastighetsbildning

Lantmäteriet konstaterar att det inte anges något om eventuellt behov av fastighetsbildning för genomförandet av planändringen. De hänvisar till sida 16 i planbeskrivningen där det nämns att en exploatör och framtida fastighetsägare ansvarar för planens genomförande, vilket Lantmäteriet tolkar som att en avstyckning av ändringsområdet kan bli aktuell. Vidare diskuterar de huruvida vem det är som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Lantmäteriet framför att Högen 11:3 har del i Bergsjö Kyrkby ga:1, en gemensamhetsanläggning för väg. Vid avstyckning bör därmed styckningslotten anslutas till gemensamhetsanläggningen. Slutligen anser Lantmäteriet att om avstyckning inte är aktuellt bör Högen 11:3s andel i Bergsjö Kyrkby ga:1 ändras då nybyggnationen medför en ökad belastning.

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Lantmäteriet påpekar att det i planbeskrivningen på sidan 16 anges att genomförandetiden för ändringen ska vara 5 år. Genomförandetiden för ändringen framgår dock inte av plankartan, vilket det bör göra.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" enligt lantmäteriets synpunkter. Genomförandetid införs på plankarta.

Försvarsmakten

Försvarsmakten upplyser om att aktuellt ändringsområde ligger inom ett så kallat påverkansområde för väderradar tillhörande riksintresset Väderradar Hudiksvall. Inom detta påverkansområde behöver endast ärenden gällande höga objekt remitteras Försvarsmakten.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000. Åtgärderna i detaljplanen innehåller inte några höga objekt enligt definitionen. Försvarsmakten har därmed inget att erinra gällande föreslagen ändring av byggnadsplanen.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med informationen om att ändringsområdet omfattas av ett så kallat påverkansområde för väderradar tillhörande riksintresset Väderradar



2023-11-20

Dnr:PLAN.2023.14

Hudiksvall.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra gällande föreslagen ändring av byggnadsplanen.

Förvaltningar

Norrhälsinge miljökontor

Norrhälsinge miljökontor bedömer att ändringen av byggnadsplanen inte kommer att innebära några påtagliga förändringar vad avser påverkan på mark och vatten gentemot tidigare byggnadsplan. Miljökontoret har inga synpunkter på förändringarna av byggnadsplanen som föreslås.

Norrhälsinge räddningstjänst

Norrhälsinge räddningstjänst har inget att erinra gällande föreslagen ändring av byggnadsplanen.

Företag, föreningar och övriga instanser

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar:

Planerad exploatering innebär att en parkering anläggs över en av Skanovas markförlagda ledningar. För att säkerställa åtkomst till ledningarna placeras ett u-område över ledningens sträckning. Planbeskrivning kompletteras med information om att exploitören står för kostnader för eventuella flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar.

E.ON

E.ON påpekar i sitt yttrande att de inom och intill området har markförlagda låg- och mellanspanningskablar i säkert och osäkert läge samt transformatorstationer. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.



2023-11-20

Dnr:PLAN.2023.14

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Det planerade särskilda boendet har en placering som inte direkt påverkar eller påverkas av ledningarna. Plankartan kompletteras ändå med u-område för att säkerställa att byggnad eller annan anläggning inte uppförs närmare än 3 meter från markkabeln längs ändringsområdets norra gräns. Eftersom ledningarna går utanför ändringsområdet blir u-området ungefär 1,5 meter inom ändringsområdet. Planbeskrivning kompletteras med information om att exploitören står för kostnader för eventuella flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar.

MittSverige Vatten & Avfall

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och kan anslutas till den kommunala VA-anläggningen.

Dränering och takvatten får ej anslutas till den kommunala spillvattenledningen. Dagvatten ska tas omhand lokalt inom fastigheten. Det är viktigt att markytor och grönområden planeras på ett sådant sätt att dagvatten inte påverkar omkringliggande fastigheter.

Livsmedelsverksamheter behöver i de flesta fall ha avskiljning av fett. Detta innebär för restauranger/storkök att en fettavskiljare, enligt standard SS-EN-1825 behöver installeras. Se gällande lagar och regler i ABVA för Nordanstigs Kommun. Fastighetsägaren är ansvarig för detta.

Kommentar:

Utförd dagvattenutredning säkerställer lokalt omhändertagande och att inte omkringliggande fastigheter och byggnader påverkas. Planbeskrivningen kompletteras med information gällande fastighetsägaren ansvar för installation av fettavskiljare om verksamheten kräver detta.



2023-11-20

Dnr:PLAN.2023.14

Ändringar av planförslaget

Redaktionella ändringar

Planbeskrivningen kompletteras enligt kommunens kommentarer i denna samrådsredogörelse.

Ändringar plankarta

Ändringsområdet har utökats åt väster så att det omfattar prickmarken samt den del av vägmarken (i ursprunglig byggnadsplan) som i verkligheten är bevuxen med gräs och vegetation. Här har ånyo prickmark införts för att reglera lämpligt avstånd mellan planerad byggnad och gata. Plankartan har även kompletterats med u-område för att tillgodose åtkomst till ledningar.

Högsta tillåtna höjd har ändrats till 85 meter över nollplanet. Detta för att skapa en viss marginal då byggnadens grundläggningshöjd idag inte är känd.

Genomförandetid har införts på plankarta.

Plankartan har, utöver tidigare redovisade revideringar, även uppdaterats i sin layout. Teckenförklaring, lagerordning och viklinjer har bland annat justerats.