



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för fastigheten Bergsjö Kyrkby 12:31 m.fl. i Bergsjö, Nordanstigs kommun, Gävleborgs län.

Planförslagen har varit föremål för granskning mellan 29 juni till och med den 20 juli 2022. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Underrättelse om granskning anslogs även på kommunens anslagstavla. Planförslaget har under ovannämnd tid funnits att tillgå i kommunhusets entré, Södra Vägen 14, Bergsjö samt på kommunens webbplats.

Innan planförslaget ställdes ut för granskning var förslaget under våren 2022 föremål för samråd. Under samrådet hölls ett Öppet hus vid Bergsjö simhall. En kungörelse om detta annonserades i Hudiksvalls tidning och anslogs på kommunens anslagstavla. Tjänstepersoner från samhällsbyggnadsenheten fanns under dialogtillfället på plats för att informera om planförslaget och svara på frågor. En sammanfattande redogörelse av de åsikter som kom fram under dialogtillfället finns redovisat i tidigare upprättad *Samrådsredogörelse*. Under samrådstiden fördes även dialog med lärare och elever inom skolområdet. Det har skett genom olika övningsuppgifter och genom att på plats på Bergsjö skola låta barn och unga ta del av planförslaget och svara på frågor. Resultatet av detta dialogarbete redogörs mer detaljerat i den *Barnkonsekvensanalys* (BKA) som upprättats till planförslaget.

Totalt har åtta yttrande inkommit under granskningskedet:

#### Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket

#### Förvaltningar

- Norrhälsinge miljökontor
- Norrhälsinge räddningstjänst



### **Företag, föreningar och övriga instanser**

- E.ON Energidistribution AB
- Nordanstigs Bostäder AB
- MittSverige Vatten & Avfall

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

#### Lantmäteriet

Lantmäteriet inleder sitt yttrande med att redogöra för de frågor där de anser att förslaget måste förbättras.

#### **Fastighetsindelningsbestämmelse om rättighetsområde**

Lantmäteriet konstaterar att det av planhandlingarn framgår att det införts en fastighetsindelningsbestämmelse om rättighetsområde, då ett servitut ska gälla till förmån för Bergsjö Kyrkby 12:4 och belasta Bergsjö Kyrkby 12:31. Lantmäteriet framför att eftersom en sådan bestämmelse använts ska kommunen redan i detaljplan bestämma exakt hur servituten ska utformas, till sin lydelse och vilka områden som ska belastas. Eftersom en sådan bestämmelse har styrande verkan på hur rättigheten ska utformas är det viktigt att redovisningen är tydlig och att bestämmelsen är tillräckligt preciserad för att säkerställa en entydig tolkning både i planprocessen och vid genomförandet. Vidare framförs av lantmäteriet att när en fastighetsindelningsbestämmelse införs i en detaljplan ska planprocessen innefatta en prövning av de grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (1970:988) samt i anläggningslagen (1973:1149), en hänvisning görs till 4 kap. 18 § 3 st. PBL:

*En detaljplanebestämmelse om områdets indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).*

För reglering av indelning i servitut ska villkoren i ovanstående paragrafer således prövas. Lantmäteriet framför att redovisningen av prövningen bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag och menar att en sådan redovisning saknas i planhandlingarna. Vidare framförs att fastighetsbildningsbestämmelsen skapar en låsning till den föreskrivna lösningen och de fastighet som berörs kommer inte att bli planenliga förrän bestämmelserna genomförts. Det är därför betydelsefullt att effekterna av fastighetsindelningsbestämmelserna tydliggörs i planbeskrivningen. Lantmäteriet menar att det skulle underlätta förståelsen om beskrivning och prövning av fastighetsindelningsbestämmelsen redovisades under egen/särskild rubrik i planbeskrivningen.



### **Sekundära egenskapsgränser**

Lantmäteriet framför att det i planområdets östra del i närhet till cirkulationen finns ett upprättat u-område. Lantmäteriet tolkar det som att u-området avses avgränsas med en sekundär genskapsgräns, något de menar inte framgår av listan med planbestämmelser. Eftersom två streck dragits från u-symbolen ser det också ut som att bestämmelsen avgränsas av egenskapsgräns, något Lantmäteriet menar bör ses över.

I planområdets norra del finns ett x-område som avgränsas av kombinerad egenskaps- och sekundäregenskapsgräns, Lantmäteriet menar att en egenskapsgräns är tillräckligt.

Utöver de frågor Lantmäteriet anses *måste* förbättras lyfter de också i slutet av sitt yttrande delar av planen som de anses *bör* förbättras. De lyfter bland annat att de östra delarna av kvartersmarken SR<sub>1</sub>R<sub>2</sub> inte omfattas av några egenskapsbestämmelser. Vidare framförs att regleringen a<sub>4</sub> (kommunalt huvudmannaskap) är överflödig eftersom kommunalt huvudmannaskap är huvudregeln. Av planbestämmelsen a<sub>3</sub> görs en hänvisning till Bällebergsvägen, därför anser Lantmäteriet att gatunamnet bör skrivas ut i grundkartan. Vidare framför att planområdesgränsen vid cirkulationens sydöstra del inte tycks följa grundkartans linjer för cirkulationen, en del av cirkulationen hamnar således utanför planområdet.

### *Kommentar:*

Regleringen gällande fastighetsindelningsbestämmelsen (tidigare a<sub>1</sub>) tas bort för att undvika en låsning till den tidigare föreslagna lösningen samt för att undvika den planstridighet som Lantmäteriet beskriver skulle ske. Bedömningen är att angöring till Bergsjö Kyrkby 12:4 (Lönnbergskyrkan) kan ske genom upprättandet av ett avtalsservitut för väg som belastar Bergsjö Kyrkby 12:31 till förmån för fastigheten Bergsjö Kyrkby 12:4, utan att fastighetsindelningsbestämmelse regleras i planen.

Gränserna för u-området ses över inför antagandet. Eftersom att u-området finns redovisat i plankartans lista över planbestämmelser antar kommunen att Lantmäteriet åsyftar listan över planbestämmelserna i beskrivningen, listan i planbeskrivningen kompletteras därför med en redovisning av planbestämmelsen.

Den kombinerade egenskapsgränsen för omnämnt x-område ersätts av en egenskapsgräns i enlighet med yttrandet.

Inga förändringar gällande egenskapsbestämmelser görs för de ytor inom kvartersmarken (SR<sub>1</sub>R<sub>2</sub>) som Lantmäteriet åsyftar. Dessa är tilltänkta ytor för cykelparkering, parkering samt hämta/lämna-ytter. Att dessa inte reglerats med prickmark kan härledas till att inte låsa framtida utbyggnadsmöjligheter inom



skolområdet.

Bestämmelsen om kommunalt huvudmannaskap (a4) tas bort.

Gatunamnet för Bållebergsvägen fanns utskrivet i grundkartan redan vid granskningen, textstorleken justeras inför antagande så att gatunamnet tydligare framgår.

Planområdesgränsen vid cirkulationen justeras.

### **Länsstyrelsen Gävleborg**

Av Länsstyrelsens yttrande framgår att Länsstyrelsen inte har för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900). Däremot framförs synpunkter gällande planens friytor och en tydligare beskrivning kring hur de allmänna råden för friytor efterlevs efterfrågas. Länsstyrelsen anser att de beräkningar som görs i planen bör utgå ifrån antalet elever som förslaget medger vid ett fullt utbyggt alternativ samt befolkningsprognoser som sträcker sig längre än till 2023. Vidare bör beräkningarna i planbeskrivningen tabell 27 även innehålla jämförandevärdet m<sup>2</sup>/barn eftersom kommunen huvudsakligen hänvisar till det värdet i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen menar att friytorna i planen benämns med bestämmelse (S), den fria ytan säkerställs med e1, e2 samt prickmark. I planbeskrivningen finns dock beskrivet att ytan (S) även kan användas till personalparkering samt område för hämtning/lämning. Ytor som inte är kompatibla med friytor. Egenskapsbestämmelsen som tidigare fanns för ytor för parkering och hämta/lämna (n2) har i granskningsskedet tagits bort från plankartan, men beskrivs fortsatt i planbeskrivningen. Länsstyrelsen menar att detta skapar en otydlighet och önskar därför ett förtydligande gällande vilka ytor som faktiskt beräknats som friytor.

#### *Kommentar:*

I tabell 27 i planbeskrivningen, som Länsstyrelsen hänvisar till, görs redan idag en redovisning kring ett fullt exploaterat alternativ och vad detta genererar för behov av friyta för respektive skola- och förskola inom området. Någon specificering av antal kvm friyta per barn görs emellertid inte. Tabellen (tabell 27) kommer därför inför antagandet att kompletteras med ytterligare jämförandevärden.

Det finns idag inga konkreta utbyggnadsplaner av skolbyggnader inom området, bestämmelserna e1 och e2 möjliggör dock för framtida utbyggnadsmöjligheter. Bestämmelserna säkrar också att friytor kopplat till Boverkets allmänna råd kan uppfyllas enligt dagens faktiska förhållanden samt vid ett fullt utbyggt alternativ



med det elevantal kommunen idag kan prognostisera. Marginal finns inom samtliga områden, om de prognostiserade elevantalet skulle komma att öka ytterligare. Vidare bör tilläggas att skolområdet har god tillgång till grönytor (PARK). Vid framtida om-till- och nybyggnationer inom skolområdet kommer frågan om friyta även att beaktas i efterföljande bygglovsprövningar. Kommunen gör därför bedömningen att planen kan säkerställa att det finns tillräckligt med friyta i framtiden, någon befolkningsprognos kommer därför inte att redovisas. Efter genomförda kompletteringar i planbeskrivningen bedömer kommunen att det tydligare framgår på vilket underlag friytan beräknats.

Bestämmelsen n2 togs bort inför granskningsskedet, för att inte skapa planmässiga låsningar. Ytor som i dagsläget är tilltänkt för hämta/lämna och parkering, kan i ett framtidsscenario i stället vara aktuell för andra funktioner som ingår inom användningen (S). Skrivelsen kring n2 skulle även ha tagits bort i planbeskrivningen, detta missades och en rättelse görs därför inför antagandet, skrivningen tas bort.



## **Trafikverket**

Trafikverket har inget att erinra gällande detaljplaneförslaget.

*Kommentar:*

Yttrandet föranleder ingen ändring.

## **Förvaltningar**

### **Norrhälsinge miljökontor**

Miljökontoret framför att de synpunkter som de framfört under samrådsskedet har beaktats och anser därför att detaljplanen bör kunna genomföras enligt det utarbetade granskningsförslaget. Planen bedöms inte innebära några problem ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

*Kommentar:*

Yttrandet föranleder ingen ändring.

### **Norrhälsinge räddningstjänst**

Norrhälsinge räddningstjänst har inget att erinra gällande detaljplaneförslaget.

*Kommentar:*

Yttrandet föranleder ingen ändring.

## **Företag, föreningar och övriga instanser**

### **E.ON Energidistribution AB**

Av yttrandet framförs att inmätningar av E.ONs mellanspänningskablar inom planområdet har gjorts och att E.ON tillsammans med yttrandet därför översänt en ny översiktskarta samt en dxf-fil för att kommunen ska kunna säkerställa att u-områdena i området anpassas utefter ledningsstråken.

Vidare framförs att E.ON under samrådet haft synpunkter gällande befintlig transformatorstation. De noterar att kommunen nu lagt ut ett E1-område



(transformatorstation) för denna. De saknar dock en begränsning av markanvändningen inom den anslutande allmänna platsmarken och menar att planbestämmelser måste säkerställa att minsta tillåtna avstånd om 5 meter mellan transformatorstationen och brännbara byggnadsdelar och upplag.

Vidare ser E.ON att planens genomförandebeskrivning bör kompletteras så att det framgår att kostnader för eventuell flyttning, ombyggnation eller skada av E.ONs anläggning, i samband med genomförandet, ska bekostas av exploatören.

Av yttrandet framgår också att föreslagna ytor för parkeringsplatser kommer förläggas där E.ON har markförlagda kablar. E.ON vill därför påminna om att kablarnas läge måste säkerställas innan dess att markarbeten påbörjas och redogör för vart kabelvisning kan beställas av kommunen. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan E.ONs medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablarna. Utan ledningsägarens medgivande får inte heller upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablarna, på ett sådant sätt att reparation och underhåll försvåras.

Slutligen framförs av yttrandet att under förutsättning att E.ONs framförda synpunkter beaktas inför ett antagande av detaljplanen, så har E.ON inget ytterligare att erinra över planförslaget.

#### *Kommentar:*

Kommunen har sedan samrådet fört dialog med E.ON för att säkerställa u-områdets lokalisering och utbredning. Inför granskningen hade inmätningarna inte levererats till kommunen. Inför antagandet justeras därför u-området så att detta överensstämmer med det nu tillhandahållna inmätningarna och kartmaterialen från E.ON.

Inför granskningen utökas E1-området så att ett avstånd om 5 meter mellan befintlig transformatorstationen och brännbara byggnadsdelar och upplag uppnås.

Genomförandebeskrivningen kompletteras så att det framgår att kostnadsansvaret vid flytt, ombyggnation eller skada på E.ONs anläggning åligger exploatören.

Innan kommunen genomför markarbeten inom områden där E.ON har markförlagda kablar kommer kommunen att beställa kabelvisning.

Kommunen gör bedömningen att samtliga synpunkter i E.ONs yttrande kommer att beaktas inför ett antagande av planförslaget.





## Nordanstigs Bostäder AB

Nordanstigs Bostäder AB framför i sitt yttrande att de har en sandficka, kompost och miljöstation inom området som i planförslaget utgörs av parkmark (PARK) vid Bällebergsvägen/Aspvägen. Anläggningarna är byggda delvis på bolagets mark och delvis på kommunens mark. För att dessa anläggningar inte ska strida mot planens markanvändning menar Nordanstigs Bostäder att området bör exkluderas från plankartan.

### *Kommentar:*

Ett av syftena med aktuell plan är att skapa en flexibilitet och utvecklingsmöjligheter av skolområdet, idrottshallen och intilliggande grönytor. Tanken är att detaljplanen ska hålla och vara aktuell en lång tid framöver. Parkmarken i anslutning till den tilltänkta idrottshallen har därför utformats sammanhängande, så att möjlighet finns att vidareutveckla grönområdet på både kort och lång sikt. I dagsläget finns inget som pekar på att bostadsbolagets anläggningar inte kommer kunna ligga kvar i befintligt läge, men för att undvika planmässiga låsningar som på lång sikt kan försvåra utveckling av grönområdet kommer planförslaget fortsatt att inkludera omnämnt område som parkmark.

Att exkludera det omnämnda området ur planen skulle vidare innebära att underliggande *Byggnadsplan för del av Högen 11:6 m.fl.* (aktnr. 21-79:1430) fortsatt skulle vara gällande. För omnämnt område vid Bällebergsvägen/Aspvägen anger denna markanvändningar för vägmark, parkmark och allmänt ändamål. I praktiken sker således ingen större förändring, området omfattas då som nu av allmän platsmark. Det bör också tydliggöras att inom användning PARK kan tekniska anläggningar som är till för ett allmännyttigt behov men som inte behövs för användningens funktion medges. Kommunens bedömning är därför att bostadsbolagets anläggningar är av sådan karaktär att de kan medges inom markanvändningen PARK och anläggningarna blir således inte planstridiga.

## MittSverige Vatten & Avfall

MittSverige Vatten & Avfall (MSVA) framför i sitt yttrande att planområdet bedöms vara tillräckligt stort för att det ska vara möjligt med lokalt omhändertagande av dagvatten inom området. De framför att den upprättade dagvattenutredningen har beräknat tillkommande flöden och fördröjningsbehovet som krävs för att dessa flöden ut från planområdet inte ska öka. MSVA poängterar att eftersom det inte finns något verksamhetsområde för dagvatten i kommunen, så ska varje fastighet kunna omhänderta sitt dagvatten upptill dimensionerade regn. Eftersom att planområdet innehåller ett flertal fastigheter menar MSVA att dagvattenutredningen tydligare behöver visa att varje fastighet kan omhänderta det dagvattnet som uppkommer inom denna. Vidare ges av yttrandet exempel på hur en redovisning av detta lämpligt kan ske.



*Kommentar:*

Dagvattenutredningen kompletteras så att det framgår hur den tillänkta fastighetsindelningen enligt planförslaget är tänkt att ske och hur dagvatten kan omhändertas inom respektive framtida fastighet. Vidare så kommer dagvattenfrågan ytterligare att beaktas i efterkommande bygglovsprövningar inom området.

## Redaktionella ändringar

Grundkartan och fastighetsförteckning uppdateras inför antagandet så att uppgifterna i dessa är aktuella.

Plankartans information uppdateras så att datum och angivna planeringsunderlag är aktuella. Vidare sker en marginell utökning av kvartersmark för bostad vid fastigheten Bergsjö Kyrkby 20:3. Utökningen sker längs fastighetens östra gräns ut mot Hundskinnsvägen. Utökningen sker för att möjliggöra en eventuell framtida fastighetsreglering för mark som redan idag omfattas av avtal för dispositionsrätt mellan kommun och fastighetsägaren till omnämnd fastighet. En beskrivning av detta görs även i planbeskrivningen avsnitt gällande *Fastighetsrättsliga frågor*.

Mindre textredaktionella revideringar görs i planbeskrivningen.

Anna Ryttinger  
Planarkitekt,  
Samhällsbyggnadsenheten,  
Nordanstigs kommun