



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ändring av byggnadsplan för Hassela Kyrkby 4:39 m.fl. (Svartberget) i Nordanstigs kommun, Gävleborgs län.

Planförslagen har varit föremål för samråd under tiden 17 oktober till och med 9 november 2022. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har under ovannämnd tid funnits att tillgå på kommunens webbplats nordanstig.se/planer samt i kommunhuset i Bergsjö. Planförslaget har även funnits tillgängligt i receptionen på Hassela Ski Resort under samrådstiden.

Detaljplaneändringen syftar till att främja en mer lämpad bebyggelse för delområden inom den idag gällande byggnadsplanen (21-83:248). Att inom en avgränsad del för användningen bostäder (B) möjliggöra för en mer lämpad fritidshusbebyggelse än den som regleras av gällande plan. Ändringen innebär att bestämmelser i gällande plan som reglerar våningsantal, våningsyta i kvadratmeter, antalet lägenheter samt mark som inte får bebyggas (prickmark), inom angivna delområden tas bort. Ändringen innebär också att bestämmelser lämpade för den tilltänkta fritidshusbebyggelsen tillförs inom aktuella delområden. Vidare så blir en ny genomförandetid gällande för de delområden ändringen berör.

Planförslaget handläggs med ett standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan-och bygglagen (2010:900).

Totalt har 8 yttrande inkommit under samrådsskedet, varav samtliga är från myndigheter eller övriga instanser. Inga synpunkter har inkommit från sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning.



Myndigheter

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket

Förvaltningar

- Norrhälsinge miljökontor
- Norrhälsinge räddningstjänst

Företag, föreningar och övriga instanser

- E:ON Energidistribution AB
- Nordanstig Vatten AB
- PostNord Sverige AB

En sammanfattning av inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsenhetens bemötande av synpunkterna redovisas i denna redogörelse. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på kommunkontorets plan och bygglovsavdelning. Kommunen redovisar sina bemötanden efter varje enskilt yttrande under rubriceringen *Kommentar*.



Inkomna yttranden

Myndigheter

Länsstyrelsen Gävleborg

Av yttrandet framgår att Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande om tillämpat förfarande. Vidare framgår även att Länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen, nämligen att föreslagen ändring, inte strider mot gällande översiktsplan (2004).

Länsstyrelsen lyfter i sitt yttrande synpunkter utifrån deras särskilda bevakningsområden. Nedan listas dessa och Länsstyrelsens synpunkter avseende desamma.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att resonemanget kring MKN vatten behöver utvecklas. Kommunens bedömning är att MKN vatten inte kommer påverkas negativt och Länsstyrelsen efterfrågar att resonemanget som lett fram till bedömningen redovisas. Vidare anser Länsstyrelsen att en redovisning bör göras för sätta MKN för vatten kopplat till de närliggande recipienterna, under förutsättning att MKN finns för dessa. Om så är fallet åligger det även kommunen att visa att exploateringen inte kommer försämra MKN för vatten.

Vatten och avlopp

Länsstyrelsen anser att kommunen bör säkerställa att det finns en fungerande vatten- och avloppslösning innan planen kan antas och är positiva till en kapacitetsutredning. Fungerade VA bör ses som en förutsättning för att fritidshus ska kunna byggas.

Hälsa och Säkerhet

Skyfall och översvämning

Av yttrandet framgår att områdets geografiska placering gör att det finns risk för översvämning vid skyfall och eller snösmältning. Länsstyrelsen anser att kommunen bör resonera kring dessa risker och hur kommande bebyggelse kan komma att påverkas av en eventuell översvämning kopplat till skyfall.

Ljus

Länsstyrelsen anser att kommunen bör resonera kring eventuella störningar från skidanläggningen gällande ljus och visa att man beaktat frågan på ett sådant sätt att



verksamheten inte behöver begränsas gentemot planerad bebyggelse.

Länsstyrelsen lyfter vidare i sitt yttrande synpunkter som inte innefattas av de särskilda bevakningsområdena. I yttrandet redovisas dessa under rubriceringen *Övriga Synpunkter*.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsens tydliggör att man vid markarbeten alltid ska undersöka om invasiva främmande arter växer inom området. Som fastighetsägare är man ålagd att bekämpa de invasiva arter som omfattas av EU-förordningen. Länsstyrelsen ser gärna en inventering görs inom aktuella områden innan exploatering. Jordmassor från områden med invasiva arter kan endast användas på plats och ska massor flyttas ska dessa omhändertas på korrekt sätt. Växtmaterial ska, vid röjning, brännas och inte komposteras.

Vidare lyfter Länsstyrelsen i sitt yttrande frågan om gestaltad livsmiljö. De beskriver i generella termer att kommunen genom sitt planmonopol har en viktig roll i gestaltande och förvaltande av livsmiljöer. De menar att kommunen kan skapa hållbara och arkitektoniska livsmiljöer av hög kvalitet. Någon specifik synpunkt kopplad till aktuell ändring görs inte av yttrandet.

Slutligen framför Länsstyrelsen vad som sägs av artskyddsförordningens 4 § att det är förbjudet att:

”

1. avsiktligt fånga eller döda vilda fåglar,
2. avsiktligt förstöra eller skada vilda fåglars bon eller ägg eller bortföra sådana fåglars bon,
3. samla in vilda fåglars ägg, även om de är tomma, och
4. avsiktligt störa vilda fåglar, särskilt under deras häcknings- och uppfödningssperiod, om inte störningen saknar betydelse för att
 - a. bibehålla populationen av fågelarter på en tillfredsställande nivå, särskilt utifrån ekologiska, vetenskapliga och kulturella behov, eller
 - b. återupprätta populationen till den nivån.”

Länsstyrelsen vill lyfta att fridlysningsbestämmelserna för fåglar tidigare formulerades på samma sätt som för vissa andra levande djurarter. Bestämmelserna är nu uppdelade i fridlysning för fåglar och fridlysning för andra djur än fåglar för att harmoniera med EU:s minimidirektiv, fågeldirektivet.



Kommentar:

Kommunen väljer att nedan bemöta Länsstyrelsens yttrande utifrån de rubriceringar Länsstyrelsen använt sig utav.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Avsnittet i planbeskrivningen som behandlar MKN kommer att kompletteras med det resonemang som lett fram till kommunens bedömning att MKN vatten inte kommer påverkas negativt.

Dialog förs mellan kommunen, kommunens vattenbolag och exploatören för att säkra VA-lösningar inom området. Avtal mellan kommunens vattenbolag Nordanstig Vatten AB och exploatör kommer att tecknas för att reglera ansvars- och kostnadsfrågan vid en utredning av kapaciteten. Kommunen delar Länsstyrelsens uppfattning om att fungerande VA är en förutsättning för att den tilltänkta exploateringen ska kunna ske.

Hälsa och Säkerhet

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring hur tilltänkt bebyggelse kan komma att påverkas av eventuella översvämningar kopplat till skyfall.

Under planbeskrivningen avsnitt *Störningar och buller* sker ytterligare förtydliganden gällande den pågående alpina verksamheten kopplat till den tilltänkta exploateringen av fritidshus.

Övriga synpunkter

En generell skrivning kring invasiva främmande arter tillförs planbeskrivningen, så att nuvarande och kommande fastighetsägare får kännedom om deras ansvar att bekämpa dessa (om förekommande). Kommunen har dock ingen kännedom kring att de beskrivna arterna är förekommande på platsen. Någon inventering kommer inte att ske inom ramen för arbetet med föreslagen ändring, då frågan om bostädens (B) lämplighet inom angivna delområden, redan prövats i den ursprungliga planläggningen för byggnadsplanen (21-83:248).

Länsstyrelsens generella konstaterande gällande gestaltad livsmiljö kommer inte att föranleda någon ändring av planförslaget. Bedömningen är att aktuell ändring främjar och möjliggör en mer samtida arkitektur för fritidshusändamålet. En gestaltning som återfinns på flertalet skidorter i Sverige blir möjlig inom angivna delområden.

Avsnittet gällande *Artskydd* kompletteras så att det framgår vad som gäller kopplat till artskyddsförordningens 4 § gällande fåglar.



Lantmäteriet

Av Lantmäteriets yttrande framgår att de delar av planen som bör förbättras är redovisningen av innehåll i exploateringsavtalet samt ett förtydligande kopplat till fastighetskonsekvenser.

Gällande exploateringsavtalets innehåll framförs av yttrandet att det redogörs för väldigt översiktligt. Lantmäteriet beskriver att när avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § PBL redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet. Eftersom redovisningen inte är tydlig, menar Lantmäteriet att det inte finns någon möjlighet för dem att utföra sin lagstadgade uppgift i samrådsskedet; att lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 Kap. 40-42 §§ PBL.

Gällande fastighetskonsekvenser framförs att det kan förtydligas att fastigheterna Hassela Kyrkby 4:43, 4:46-4:49 blir planstridiga i och med planändringen och att det förutsätts fastighetsbildning för att bilda planenliga bostadsfastigheter.

Kommentar:

Kommunen vill inledningsvis kommentera Lantmäteriets synpunkt gällande redovisning av avtalsinnehållet och Lantmäteriets lagstadgade uppgift att lämna råd på detsamma i samrådsskedet. Ett utkast av exploateringsavtalet var bilagt samrådshandlingarna och översändes till Lantmäteriet för samråd, således borde Lantmäteriet haft alla förutsättningar att genomföra sin lagstadgade uppgift under samrådet. Avtalsinnehållet i sin helhet fanns för Lantmäteriet att tillgå. Att Lantmäteriet under samrådet inte yttrande sig över detta kan kommunen inte ansvara för. Planbeskrivningen kommer dock kompletteras med en tydligare beskrivning av avtalets innehåll samt konsekvenserna av att planen genomförs med stöd av ett sådant avtal.

Under planbeskrivningens avsnitt som redogör för fastighetskonsekvenser sker en komplettering med avseende till fastighetsstorlekarna på de nämnda befintliga fastigheterna samt ett förtydligande kring att dessa blir planstridiga i och med ändringen. Det förutsätts fastighetsbildning för att bilda planenliga bostadsfastigheter.



Trafikverket

Trafikverket framför i sitt yttrande att de inte har något inget att erinra.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Förvaltningar

Norrhälsinge miljökontor

Miljökontoret framför att de bedömer att föreslagen ändring inte innebär några skillnader gentemot den ursprungliga planen vad gäller miljö- och hälsoskyddsfrågor och har därför ingen erinran mot föreslaget.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Norrhälsinge räddningstjänst

Av yttrandet framgår att det i planbeskrivningen redan framgår att hänsyn behöver tas till räddningstjänstens framkomlighet och behov av brandposter i samband med mark- och vattenprojekteringen. Norrhälsinge räddningstjänst har därför inget att erinra gällande föreslagen ändring.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Företag, föreningar och övriga instanser

E:ON Energidistribution AB

E.ON framför i sitt yttrande att de inte har något inget att erinra

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.



Nordanstig Vatten AB

Nordanstigs Vatten AB inleder sitt yttrande med att kommentera innehållet i planbeskrivningens avsnitt *Teknisk försörjning, Vatten och avlopp*. Nordanstig Vatten tydliggör att det inte nödvändigtvis behöver göras en kapacitetsutredning i ett första skede. I dagsläget finns kapacitet att försörja området, men vid ny-/tillbyggnationer så kan en kapacitetsbrist uppstå. Av yttrandet framgår att Nordanstig Vatten inte kan garantera kapacitet för vatten och avlopp när området byggs ut. Om det visar sig att det blir problem med vattentillförseln, menar Nordanstig Vatten, att en kapacitetsutredning ska utföras för att se om det finns möjlighet att leverera mer vatten från den kommunala anläggningen till detaljplaneområdet. Vidare framgår av yttrandet att det som framförts om vattentillförseln också kan bli gällande när det kommer till att ta emot spillvatten från området. Nordanstig Vatten förtydligar att, om en kapacitetsutredning blir nödvändig samt åtgärder krävs på den kommunala anläggningen för att kunna leverera VA-tjänster till området, så bekostas både utredning och åtgärder av exploatör. Nordanstig Vatten lyfter även att det kan ligga i exploatörens intresse att utföra utredningen direkt för att veta hur många fastigheter som kan anslutas under rådande förutsättningar. Det är Nordanstig Vatten som anläggningsägare som kommer att utföra en eventuell kapacitetsutredning. Om en sådan blir aktuell framför Nordanstig Vatten att avtal tecknas med exploatören, av vilket det framgår att exploatören ska stå för alla kostnader.

Av yttrandet framgår att förbindelsepunkten mot den kommunala VA-anläggningen är vid sjökanten och att gemensamhetsanläggningen ansvarar för ledningens servitut samt för all drift och underhåll på ledningsnätet fram till förbindelsepunkten.

Gällande dagvatten framförs av yttrandet att dagvatten ska omhändertas lokalt. Inget dag- eller dräneringsvatten får kopplas till spillvattenledningsnätet.

Gällande anläggnings- och brukningsavgifter framför att dessa tillkommer för varje tillkommande fastighet inom detaljplaneområdet. Det är exploatörens ansvar att tillse att Nordanstig Vatten har uppdaterade uppgifter om antalet bostadsenheter inom detaljplaneområdet.

Vidare framförs att räddningstjänstens behov av brandposter och släckvatten inom området ska rådgöras med Nordanstig Vatten. Den kommunala anläggningen har ingen skyldighet att tillhandahålla vatten för brandsläckning. Exploatören ansvarar för att barndvattenbehov diskuteras med och godkänns av Nordanstig Vatten.

Slutligen framförs av yttrandet att Nordanstig Vatten är positiva till att reglera ansvars- och kostnadsfördelning i ett exploateringsavtal.



Kommentar:

Planbeskrivningens avsnitt gällande *Teknisk försörjning, Vatten och avlopp* kompletteras så att vad som framförts gällande rådande kapacitet, kapacitetsutredningen, eventuella åtgärder på den kommunala anläggningen, förbindelsepunkt och gemensamhetsanläggningen tydligt framgår. Vidare görs även ett förtydligande i beskrivningen med avseende till vad som framförts gällande tillkommande anläggnings- och bruksavgifter.

Planbeskrivningens avsnitt gällande *Teknisk försörjning, Räddningstjänstens behov* kompletteras så att det framgår att exploatören ansvarar för att brandvattenbehov diskuteras med och godkänns av Nordanstig Vatten.

Fortlöpande dialog kommer att föras med Nordanstig Vatten och exploatören innan exploateringsavtalet undertecknas av samtliga parter och godkänns av kommunstyrelsen.

PostNord Sverige AB

PostNord inleder sitt yttrande med att beskriva deras uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten, vilket bland annat innebär att PostNord ska godkänna placering och standarden på postmottagningsfunktionen. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådinsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus sker mottagandet av post i en fastighetsbox på entréplan.

Av yttrandet framförs att kontakt ska tas med PostNord för dialog och godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte delas ut till adressen.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning gällande postmottagning i samband med nybyggnation i området och ett förtydligande sker att kontakt ska tas med PostNord för dialog och godkännande.



Redaktionella ändringar

Mindre textredaktionella revideringar, utöver vad som angetts av kommunens bemötande i denna redogörelse, kan komma att göras i planbeskrivning inför granskningen. Plankartan uppdateras med beslutsdatum och upprättad fastighetsförteckning uppdateras inför granskningen så att uppgifterna i denna är korrekta.

Anna Ryttlinger
Planarkitekt
Plan- och bygg,
Samhällsbyggnadsenheten,
Nordanstigs kommun