

## Samrådsredogörelse

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd beslutade vid sammanträde 2025-02-18, § 27, att ställa ut rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utställd på samråd under tiden 2025-02-27 – 2025-03-20 (3 veckor).

Nedan förtecknas inkomna synpunkter samt plan- och byggenhetens kommentarer. Kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, Planenheten.

Totalt har 13 yttranden inkommit på planförslaget, som redovisas nedan.

Remissinstans
Länsstyrelsen Gävleborg
Skanova
Gästrik Räddningstjänst
Lantmäteriet
Gästrik återvinnare
Ockelbo Vatten AB
Trafikverket
Försvarsmakten
Ellevio
Svenska kraftnät
BayWa r.e.
Privatperson 1
Privatperson 2

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Postadress  
Sandvikens kommun  
Västra Gästriklands  
samhällsbyggnadsförvaltning  
811 80 Sandviken



Besöksadress  
Stadshuset, Odengatan 37

Telefon  
026-24 00 00



Sandvikens Kommun

E-post  
vgs@sandviken.se

Organisationsnummer  
212000-2346

Hemsida  
www.sandviken.se

## Inkomna synpunkter

### 1. Länsstyrelsen Gävleborg

#### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-02-04. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytkrävande industrier (J). Området utformas för etablering av elintensiva verksamheter med låg personaltäthet. Bestämmelsen industri ger även förutsättningar för kontorsutrymmen och tekniska anläggningar.

#### Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. För området gäller översiktsplan för Ockelbo kommun, antagen 2024-05-06. Översiktsplanens markanvändningskarta utpekar markområdet för verksamheter och industri, V1 område, nr 5 Valhalla.

#### Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

##### Riksintressen 3 kap. MB

Detaljplaneområdet är beläget i nära anslutning till station Grönviken. Sedan 2024-10-23 omfattas samtliga luftledningar och stationer i transmissionsnätet för el av områden som är av riksintresse. Detta på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar den civila delen, enligt 3 kap. miljöbalken efter beslut av MSB. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Detaljplanen ligger inom påverkansområdet för stationer

som är 400 meter. Svenska kraftnäts 400 kV kraftledning finns öster om planområdet. Kommunen rekommenderas att ta del av beslutet och värdebeskrivningen som finns på MSB:s websida eftersom denna information och bedömning av eventuell påverkan på riksintresset saknas i detaljplanen. Även planerade nya transmissionsnätsledningar som utgår från station Grönviken kommer att utgöra riksintresse.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Det är positivt att hantering av dagvatten ska ske via LOD och att förutsättningarna för att nå uppställda miljö kvalitetsnormer inte försämrats, utan har god potential att förbättras. Vattenförekomster som är aktuella är Fallåsbäcken, anslutande Gopån/Hamrådeån och sjön Lingan.

Vid anläggning av vägtrummor ska konstruktionen ej medföra att de utgör ett vandringshinder. Denna typ av arbete räknas som vattenverksamhet varför anmälan eller tillstånd ska sökas hos Länsstyrelsen.

I den fortsatta processen bevakar länsstyrelsen vägval för VA-försörjning avseende dricksvatten och spillvatten som är under utredning.

Fallåsbäcken norr om planområdet ansluter till Gopån, som utgör ett värdevatten med förekomst av flodpärlmussla. Då planförslaget innebär att en yta om 52 hektar exploateras måste risken för att en ökad föroreningsbelastning på Fallåsbäcken skulle ge en påverkan nedströms i Gopån och det bestånd av flodpärlmussla beaktas. Flodpärlmusslan hotas starkt av grumling i vatten vilket ska beaktas.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Elektromagnetisk strålning**

I undersökningssamrådet konstaterade både kommunen och Länsstyrelsen att en aspekt att beakta var elektromagnetisk strålning. Planområdet angränsar till station och både befintliga och planerade nya kraftledningar. Länsstyrelsen ser inte att detta har utretts i samrådsförslaget och ställer sig frågande till detta. Eventuella risker med detta behöver belysas i kommande handlingar och eventuellt tas höjd för i utformningen av detaljplanen.

### **Länsstyrelsens synpunkter och råd enligt 2 kap. PBL**

#### **Naturmiljö**

##### Artskydd

Sammantaget visar resultatet av naturvärdesinventeringen från juni 2024 att området huvudsakligen utgörs av yngre skogsplanteringar och avverkade områden. Trots det finns livsmiljöer med tillräckligt god kvalitet för att fridlysta arter så som orkidéer, groddjur och fåglar kan leva i området.

##### Örninventering

Länsstyrelsen har inte tagit del av den rapport som konsulten hänvisar till, då konsulten menar att rapporten i sin helhet innehåller skyddsklassad information och är därmed inte en offentlig handling. Länsstyrelsen har inte tagit del av någon rapport gällande örninventering vilket rimligtvis borde ha

bifogats i samband med de övriga handlingarna för samrådet. Konsulten skriver i rapporten ”*Bedömning av konsekvenser för naturmiljö, detaljplan Vallhalla*” att varken havsörn eller kungsörn häckar inom inventeringsområdet.

Konsulten bedömer inte heller att området hyser några förutsättningar för att havsörn eller kungsörn skulle kunna etablera sig i området i dagsläget, vilket Länsstyrelsen utifrån det underlag som har inkommit kan hålla med om. Om en örninventering har utförts borde Länsstyrelsen ta del av den rapporten för att ha så bra underlag som möjligt.

#### Tjäder och orre

Spår av både tjäder och orre i form av spillning och fjädrar hittades i området. Området bedöms inte utgöra biotop för spelplats utan främst födosök. Länsstyrelsen bedömer inte att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras utifrån det underlag som inkommit.

#### Grod- och kräldjur

Inga grod- eller kräldjur påträffades under inventeringen förutom en död brun groda (antingen vanlig groda eller åkergroda). Tidigare har det rapporterats både vanlig padda och skogsödla inom det planerade verksamhetsområdet. I naturvärdesinventeringen skriver konsulten att det är stor sannolikhet att dessa arter som inte påträffades under inventeringen finns kvar inom området på grund av lämpliga livsmiljöer. Konsulten skriver dock att förlust av våtare skogspartier och våtmarkspartier kommer att innebära en biotopförlust för groddjur. Detta motverkas genom att en dagvattenanläggning anläggs inom området som kan utgöra en alternativ livsmiljö för groddjur.

Länsstyrelsen vill poängtera att om den bruna grodan som påträffades är en åkergroda så skyddas även dess fortplantningsområden och viloplatser enligt artskyddsförordningen § 4 a p. 4. Det innebär att även om en dagvattenanläggning byggs så är det förbjudet att förstöra befintliga fortplantningsområden eller viloplatser för åkergrodan.

Länsstyrelsen ser det därför som lämpligt att verksamhetsutövaren utreder de potentiella fortplantningsområdena, under lämplig säsong för groddjur. Om åkergroda påträffas så krävs anpassningar i verksamheten för att undvika påverkan på arten och dess fortplantningsområden, eller eventuellt en dispens från artskyddsförordningen. Länsstyrelsen ser positivt på konsultens förslag att verksamheten gör anpassningar av dagvattenanläggningen för att stärka den biologiska mångfalden inklusive groddjur.

#### Fladdermöss

Någon fladdermusinventering har inte gjorts, men naturvärdesinventeringen innefattade tillägget värdeelement för att särskilt identifiera om hålträd som kan utgöra lämpliga boplatser för fladdermöss fanns inom området. Inga hålträd identifierades och inga andra indikationer fanns på att fladdermöss har någon boplatser inom området. Konsekvensen bedöms därför som obefintlig. Länsstyrelsen anser att bedömningen är rimlig.

### Kärlväxter

Inom inventeringsområdet påträffades totalt fyra arter av orkidéer: fältnycklar (>100 st), korallrot (10 st), nattviol (1 st) samt tvåblad (1 st). Konsulten skriver att verksamheten kommer innebära en liten påverkan på enskilda individer av fläcknycklar, en nattviol och en korallrot. De påträffade orkidéerna är rödlistade som LC (Least Concern, Livskraftig). Fläcknycklar är vanligt förekommande i området, även nattviol och korallrot har påträffats på andra ställen i närområdet. Med planens anpassningar bedöms konsekvensen och påverkan på lokal bevarandestatus obetydlig. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning.

### Övrig information om naturvärden

Av naturvärdesinventeringen framgår att fynden av orkidéerna är skyddad enligt § 7 artskyddsförordningen, men de aktuella fynden är skyddade enligt § 8 artskyddsförordningen.

I samma rapport står det att gulsparrv, buskskvätta och törnskata är fridlysta enligt § 6 artskyddsförordningen, när de egentligen är skyddade enligt § 4.

Om en dispens skulle vara aktuell så är dispenskraven olika strikta beroende på vilken paragraf arten berörs av.

### **Angränsande projekt**

Det pågår två angränsande kraftledningsprojekt och en eventuell solcellspark i direkt anslutning till planområdet vilket ställer krav på verksamheternas samordning.

Från station Grönviken till Fallviken planerar Svenska Kraftnät nya 400 kV kraftledningar (Länsstyrelsens diarienummer 3783-2023). Sträckan går norr om planområdet och i västlig riktning. Dessa kommer att utgöra riksintresse för totalförsvarets civila del.

Mellan Grönviken och Ockelbo planerar Ellevio två nya 145 kV kraftledningar. Ledningarnas läge är under utredning. Utredningskorridorer omfattar för närvarande mark norr och väster om planområdet och därefter i sydlig riktning (Länsstyrelsens diarienummer 1748-2025).

De olika projekten påverkar varandra på olika sätt, bland annat i och med att vissa säkerhetsavstånd behöver hållas och eventuella anslutningsvägar behöver beaktas. Eventuella framtida expansionsmöjligheter för verksamheterna begränsas ju fler markanspråk som planeras i området, vilket bör tas i åtanke.

### **Trafik**

#### Väganslutning till väg 272

Det är viktigt att tillräcklig sikt säkerställs från anslutningen i båda riktningarna på väg 272. Historiskt sett är det under sommartid begränsade siktförhållanden vid befintlig anslutning på grund av vegetation. Därför det viktigt att redan i planeringsfasen få med en långsiktig lösning för anslutning från statlig väg till området då etableringen väntas medföra en kraftig ökad

trafikering. Kommunen rekommenderas att fortsatt föra en dialog med Trafikverket.

Vid förändring av befintlig anslutning till väg 272, som eventuell breddning och asfaltering, krävs tillstånd enligt § 39 Väglagen, tillstånd söks på Trafikverkets hemsida: Ny eller ändrad utfart till allmän väg - [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se).

#### Åtgärder på väg 272

Gällande föreslagen möjlig åtgärd om lokal hastighetsänkning som beskrivs i Trafikutredningen krävs ansökan till Länsstyrelsen som är beslutande myndighet.

Om åtgärder önskas på väg 272 ska dialog ske med Trafikverket som är väghållare.

#### **Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning**

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

#### Kulturmiljölagen (1998:950)

Efter den arkeologiska utredningen som genomfördes hösten 2024 finns totalt 10 registrerade lämningar inom utredningsområdet. Av dessa har en lämning fått den antikvariska bedömningen *möjlig fornlämning*. Övriga lämningar har bedömts som *övriga kulturhistoriska lämningar*.

Den möjliga fornlämningen L2024:5588 bör hanteras som en fornlämning. Om den inte kan undantas och skyddas från markingrepp ska en ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning i enlighet med kulturmiljölagen (1988:950) inkomma till Länsstyrelsen.

Övriga kulturhistoriska lämningar skyddas endast av hänsynsparagrafer i kulturmiljölagen och miljöbalken. Rekommendationen är därför att de övriga kulturhistoriska lämningarna i första hand ska bevaras. Om detta inte är möjligt bör en arkeologisk konsult anlitas för dokumentation av lämningarna innan de tas bort.

#### **VGS kommentarer**

##### Riksintressen 3 kap. MB

*Risken för negativ påverkan på omkringliggande ledningar och anläggningar bedöms som mycket liten. Planförslaget bedöms således inte påverka närliggande riksintressen negativt.*

##### Miljö kvalitetsnormer

*Information om vägtrummor och VA-försörjning beaktas.*

*De kända bestånd av flodpärlmusslor som finns i vattensystemet återfinns i Gopån, uppströms planerade utsläppspunkter från detaljplaneområdet. Det är bara vissa områden som inventerats och det går därigenom inte att utesluta att fler musslor finns längre nedströms i systemet. Fallåsbäcken har stundvis väldigt låga flöden ( $MLQ = 0,01$ ) som kan medföra en högre risk för påverkan på ev. flodpärlmusslors hälsa desto närmare utsläppspunkten*

man kommer. De låga flödena gör det samtidigt osannolikt att flodpärlmussla skulle förekomma i bäcken eftersom deras levnadskrav är raka motsatsen.

Det har utförts en bedömning av potentiell påverkan på flodpärlmusslan, eftersom denna är känslig för förändrade förutsättningar avseende grumling i vatten. Modelleringar i Stormtac visar att utsläpp av dagvatten från planområdet ger upphov till ett visst halttillskott av bland annat metaller. Halten av suspenderat material minskar dock i förhållande till nuläggesscenariot eftersom även naturlig markanvändning (skogsmark) bidrar till partiklar i närliggande vattenmiljöer.

Halttillskottet av metaller är lågt i förhållande till jämförvärden som baseras på ekotoxikologiska studier. Stormtac använder endast totala halter (andel partikelbundet + andel lösta halter) vilket gör en jämförelse mot jämförvärdena i HVMFS2019:25 konservativa då uppmätta halter för metaller alltid ska vara filtrerade (vid provtagning eller vid hantering på laboratoriet) innan halterna sätts i relation till jämförvärdena.

Eftersom halttillskottet av suspenderat material blir lägre efter exploateringsåtgärderna inklusive reningsåtgärder bedöms risken för påverkan på grund av grumling vara låg. Detaljplanen bedöms därmed inte påverka flodpärlmusslan negativt.

#### Elektromagnetisk strålning

Genomförda beräkningar visar att magnetfälten från de kringliggande elledningarna skapar ett magnetfält på maximalt 75 nT (0,075  $\mu$ T) i det nordöstra hörnet. I de andra delarna av planområdet är magnetfältet från kraftledningarna betydligt lägre.

Beräkningarna visar således att magnetfälten från luftledningarna i området är lägre än utredningsnivån för magnetfältsexponering under lång tid (0,4  $\mu$ T).

#### Örninventering

Örninventering har delgetts Länsstyrelsen efter detaljplanens samråd.

#### Tjäder och orre

Synpunkten noteras.

#### Grod- och kräldjur

Det har utförts en groddjursinventering i fält, 21 maj 2025, i syfte att undersöka förekomst av groddjur i ett antal småvatten och våtmarker inom ett avgränsat inventeringsområde. Det gjordes en bedömning av områdets lämplighet som livsmiljö för groddjur, där potentialen för övervintring, födosök och reproduktion ingick. Vid inventeringstillfället eftersöktes individer och rom av groddjur samt togs vattenprover från tre småvatten. En individ av vanlig padda observerades och vid eDNA-analys av vattenproverna detekterades spår av vanlig groda i två av tre provtagna småvatten.

Vid byggskedet kommer skyddsåtgärder vidtas under perioden april till juli, då ett skyddsavstånd på 50 meter kommer hållas till de småvatten där

*förekomst av groddjur detekterats. Detta för att undvika skada på individer som då sannolikt befinner sig i småvattnen.*

#### Fladdermöss

*Länsstyrelsens bedömning noteras.*

#### Kärlväxter

*Länsstyrelsens bedömning noteras.*

#### Övrig information om naturvärden

*Naturvärdesinventeringen rättas gällande paragraferna.*

#### Angränsande projekt

*Kommunen är medveten om pågående kraftledningsprojekt och dialog förs inom projektet med Svenska kraftnät och Ellevio för att hantera eventuella konfliktpunkter.*

#### Trafik

*Kommunen och exploatören kommer att föra dialog med Trafikverket gällande anslutningen till väg 272 och eventuella övriga frågor som kan beröra vägen. Övriga synpunkter noteras.*

#### Kulturmiljölagen

*Den möjliga fornlämningen L2024:5588 är belägen drygt 40 meter väster om planområdet och bedöms inte påverkas av detaljplanen. De fyra övriga kulturhistoriska lämningar som är belägna inom eller i direkt anslutning till planområdet avses dokumenteras och tas bort vid detaljplanens genomförande.*

#### **Åtgärder**

*Planbeskrivningen kompletteras med information om elektromagnetisk strålning, flodpärlmusslor och övriga skyddade arter.*

## **2. Skanova Telia company**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. 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.

#### **VGS kommentarer**

*Yttrandet noteras.*

#### **Åtgärder**

*Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.*

### 3. Gästrike Räddningstjänst

Gästrike Räddningstjänst har tagit del av handlingar tillhörande detaljplanen **Vallhalla 1:96** med flera och framför följande synpunkter:

- Beakta framkomligheten för räddningstjänstens fordon samt uppställningsplatser för erforderliga fordon.

#### VGS kommentarer

*Inom planområdet kommer det finnas möjlighet till uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon.*

#### Åtgärder

*Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.*

### 4. Lantmäteriet

#### Detaljplan för Vallhalla industriområde

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 4 februari 2025) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen.)

#### FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten / gemensamhetsanläggningen / ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”.

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där alla fastighetsägare, rättighetshavare etc. kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för dem.

Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

2025-02-25 beslutade Lantmäteriet om avstyckning av stora delar av planområdet, avstyckningen stämmer inte i helhet överens med planområdet. Om förrättningen vinner laga kraft kommer såväl grundkarta som planbeskrivning att behöva uppdateras.

#### RÄTTIGHETER FÖR VÄG M.M.

I förrättningen beslutad 2025-02-25 har vägfrågan för ny fastighet lösts genom anslutning till gemensamhetsanläggningen Lingbo ga:4, som delvis fallit inom den nya fastighetens gränser. Ska vägfrågan lösas på annat sätt vill Lantmäteriet notera att planförslaget inte innehåller någon reglering som gör att rättigheter för väg på annans fastighet verkligen kan tillskapas.

Det noteras vidare att befintlig väg inom Vallhalla 1:96 (nordöstra delen av planområdet) omfattas av användning industri och som Lantmäteriet tolkar planhandlingarna, kan komma att behöva ersättas med annan väglösning.

Av planbeskrivningen och vägutredningen framgår att trafiken på Fallåsvägen bedöms öka och att bl.a. breddning och asfaltering av vägen rekommenderas. Befintlig gemensamhetsanläggning Lingbo ga:4 avser skogsbilväg, vilket typiskt sett innebär att Lantmäteriet i sitt anläggningsbeslut har bestämt en lägre standard med t.ex. annan beläggning än asfaltering. Det innebär att det inte torde räcka med att ansluta ny fastighet till befintlig gemensamhetsanläggning, utan att anläggningen kan komma att behöva omprövas i en ny förrättning för att fastigheten ska fungera för sitt avsedda ändamål. Om detta är aktuellt bör det, och konsekvenserna, redovisas i planbeskrivningen, se ovan angående fastighetskonsekvensbeskrivning.

### **EXPLOATERINGSAVTAL KAN VARA AKTUELLT MEN REDOVISAS INTE**

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal kan komma att upprättas.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens 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.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Bristen innebär:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehåll förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL.
- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det eventuella avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen.

### **OTYDLIGHETER I PLANKARTAN OCH BLAND PLANBESTÄMMELSERNA**

De flesta egenskapsbestämmelserna saknas i plankartan, och det framgår inte av bestämmelserna i sig var de gäller. För vissa av

egenskapsbestämmelserna framgår av bestämmelsen att de avgränsas av användningsgräns, vilket inte stämmer med Boverkets allmänna råd gällande gränshierarki. Ett alternativ kan ibland vara att använda sekundära egenskapsgränser.

Det blir sammantaget otydligt vilka planbestämmelser som gäller var. Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt.

Delar av planen som bör förbättras

## **REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS**

Planbeskrivningen och informationen kring grundkartan innehåller redovisning av flertalet rättigheter men det saknas en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Det bör om utredas och redovisas var dessa gäller, och vad som händer med dem vid genomförandet.

I samband med avstyckningen 2025-02-25 har Lantmäteriet delvis utrett vilka rättigheter som gäller inom planområdet, dessa framgår av Lantmäteriets beskrivning i ärendet. Någon fullständig utredning av om det finns rättigheter och samfälligheter inom området genom beslut i äldre förrättningar har inte gjorts (görs inte i den typen av förrättningar).

## **VGS kommentarer**

### ***Avsaknad fastighetskonsekvensbeskrivning***

*En fastighetskonsekvensbeskrivning av de ekonomiska och juridiska konsekvenserna avseende de enskilda fastigheterna och rättighetsägare har utförts. Denna bifogas planhandlingarna och sammanfattas i planbeskrivningens genomförandekapitel.*

*Tidigare fastighetsbeskrivning (dnr: X246075, VGS-KL-2024-240) gällde fastigheten Vallhalla 1:96. Sedan dess har förrättning genomförts. Planområdet utgörs numera av fastigheten Vallhalla 1:125 och under förrättningen utreddes servituten.*

*En utförligare fastighetskonsekvensbeskrivning har genomförts efter detaljplanens samråd, och är anpassad för förrättningsbeslut.*

*Planområdet omfattar inte hela den nu avstyckade fastigheten Vallhalla 1:125. Däremot görs en mindre justering av plangräns i planområdets nordvästra del för att plangräns ska överensstämma med fastighetsgräns.*

### ***Rättigheter för väg***

*Rättigheter för väg redogörs i fastighetskonsekvensbeskrivningen och sammanfattas i planbeskrivningens genomförandekapitel. Den nya fastigheten är numera medlem i Lingbo GA:4 och flera avtal har tecknats mellan exploatören och väghållare gällande genomförande av detaljplan.*

*Vägen inom planområdets nordöstra del leder till ledningarna i kanten av Vallhalla 1:125. Dessa ledningar har ledningsrätt med rätten att ta väg.*

*Ledningsrätterna ger ingen platsbestämd rätt till väg och ledningsrättshavarna har stämt överenskommelse om vägflytt.*

#### **Gällande Lingbo GA:4**

*Vägen måste anpassas till den nya verksamheten. Den befintliga vägen ska fysiskt anpassas för industri vilket redogörs för i planbeskrivningen.*

*Vid avstyckningsförrättningen (akt 2101-2024/18) tillförsäkrade fastigheten rätt till väg. Det finns vidare en överenskommelse mellan exploatören och Lingbo GA:4 om vägen.*

*Avtalen mellan exploatören och väghållaren/gemensamhetsanläggningen kan bli föremål för exploateringsavtal men i dagsläget är det inte aktuellt.*

#### **Exploateringsavtal**

*I dagsläget finns ingen befintlig kommunal egendom eller existerande kommunala anläggningar i planområdet. Det planeras ingen allmänplatsmark, kommunal gata eller andra kommunala anläggningar i planområdet. VA-frågan löses i ett särskilt avtal.*

*I övrigt kommer genomförandefrågor ske genom civilrättsliga överenskommelser mellan påverkade parter. Det finns redan sådana gällande väg och ledningar.*

*Kommunen kommer skriva ett exploateringsavtal med exploatören. Exploateringsavtalet berör säkerställandet av dagvattenanläggningar som det finns behov av att genomföra i samband med att planområdet exploateras.*

*Lantmäteriet har inte nämnt några ämnen kommunen behöver avtala om för att genomföra detaljplan. Därmed finns inget innehåll som kan strida mot 6 kap. 40-42 §§ PBL.*

#### **Otydlighet i plankarta och bland planbestämmelser**

*Samtliga planbestämmelser (förutom bestämmelsen m<sub>1</sub>) gäller över hela planområdet. Detta framgår i plankartans innehållsförteckning där det är förtydligt att bestämmelser utan beteckning gäller inom all kvartersmark, och därmed hela planområdet. Bestämmelsen m<sub>1</sub> begränsas av egenskapsgränsen.*

#### **Redovisning av befintliga servitut samt hur dessa påverkas**

*Fastighetskonsekvensbeskrivningen är förtydligad och dessa rättigheter är nu redogjorda för. Parterna (ledningshavare, exploatör och Kopparfors) har överenskommit om lösningar där behov finns.*

*En utredning av äldre förrättningshandlingar, inklusive laga skifte och en stor sammanslagning 1983 har genomförts och kommer läggas till planhandlingarna. Det fanns sådana rättigheter, men i och med att de påverkade fastigheterna inkluderades i sammanslagning 1983 har dessa upphört.*

*Andra äldre förrättningsakter, ekonomiska kartor och planer gällande fastigheten Vallhalla 1:96 har också analyserats utan att det återfunnits några bevis för äldre officialservitut på planområdet.*

### **Åtgärder**

*Planbeskrivningen utvecklas gällande fastighetsrättsliga konsekvenser.*

## **5. Gästrike återvinnare**

Gästrike återvinnare har tagit del av planhandlingarna avseende förslag till ny detaljplan för att möjliggöra att bygga ytkrävande industrier på delar av fastigheten VALHALLA 1:96 och lämnar följande remissyttrande:

Gästrike återvinnare vill framföra ett behov av att införa ett kapitel om avfallshantering i planbeskrivningen. Vi förstår att det är svårt att kräva en detaljerad utredning för att identifiera den bästa lösningen för optimal avfallshantering i detta skede. Trots detta anser vi att det är viktigt att i planbeskrivningen tydliggöra vikten av att avfallshantering beaktas i ett tidigt skede.

Vi ser därför ett behov av att i detaljplanen ange att avfallshantering ska beaktas på ett övergripande sätt, även om detaljerad utredning kan göras vid senare skede. Vi ger förslag nedan:

”Avfall

*Som en del av kommunens Kretsloppsplan strävar Ockelbo kommun efter att uppnå en optimal avfallshantering, med fokus på hög källsorteringsgrad, god tillgänglighet och säkerhet. Det är därför av vikt att inför planering säkerställa att krav på framkomlighet, angöring, säkerhet och värdmöjligheter för sopbilar beaktats och uppfylls. Inför projektering ska samråd genomföras med Gästrike återvinnare för att säkerställa att avfallshanteringen kan planeras på ett effektivt och ändamålsenligt sätt.”*

### **VGS kommentarer**

*Planbeskrivningen kompletteras med kapitel om avfall.*

### **Åtgärder**

*Planbeskrivningen kompletteras med kapitel om avfall.*

## **6. Ockelbo Vatten AB**

Ockelbo Vatten AB (Ockelbo Vatten) har tagit del av samrådshandlingarna avseende förslag till detaljplan för Vallhalla industriområde, VGS-PL-2024-66. Utifrån status gällande VA-försörjningen år 2025 i Lingbo Ockelbo kommun, har Ockelbo Vatten möjlighet erbjuda en avtalslösning (ej verksamhetsområde) för upp till 100 kontorsplatser.

### **VGS kommentarer**

*Yttrandet noteras.*

## Åtgärder

*Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.*

## 7. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Vallhalla industriområde, Ockelbo kommun", där vi lämnar följande synpunkter:

### Anslutning

- Det är viktigt att tillräcklig sikt säkerställs från anslutningen i båda riktningarna på väg 272. Historiskt ser vi att det sommartid är begränsade siktförhållanden vid befintlig anslutning på grund av vegetation. Trafikverket ser därför det som viktigt att redan i planeringsfasen få med en långsiktig lösning för anslutning från statlig väg till området då etableringen väntas medföra en kraftig ökning av trafikering. Trafikverket är gärna med i fortsatt dialog.
- Vid förändring av befintlig anslutning till väg 272, som eventuell breddning och asfaltering, krävs tillstånd enligt § 39 Väglagen, tillstånd söks på Trafikverkets hemsida: Ny eller ändrad utfart till allmän väg - [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se).

### Åtgärder på väg 272

- Gällande föreslagen möjlig åtgärd om lokal hastighetsenkning som beskrivs i Trafikutredningen krävs ansökan till Länsstyrelsen som är beslutande myndighet.
- Om åtgärder önskas på väg 272 ska dialog ske med Trafikverket som är väghållare.

### VGS kommentarer

*Kommunen och exploitören kommer att föra dialog med Trafikverket gällande anslutningen till väg 272 och eventuella övriga frågor som kan beröra vägen. Övriga synpunkter noteras.*

## Åtgärder

*Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.*

## 8. Försvarmakten

Ockelbo kommun har berett Försvarmakten möjlighet att inkomma med synpunkter på samrådsförslag till ny detaljplan för Vallhalla industriområde, Ockelbo kommun, Gävleborgs län.

### Försvarmaktens bedömning

Försvarmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

## **VGS kommentarer**

*Yttrandet noteras.*

## **Åtgärder**

*Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.*

## **9. Ellevio**

Ellevio har pågående dialog avseende anslutning av verksamhet som planeras till detaljplaneområdet. Avseende detaljplanen har Ellevio inget att erinra.

## **VGS kommentarer**

*Yttrandet noteras.*

## **Åtgärder**

*Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.*

## **10. Svenska kraftnät**

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. I närheten av aktuellt planområde ligger stamnätsstation Grönviken och Svenska kraftnät har både planerade och befintliga kraftledning till denna station. Nya verksamheter får inte uppföras på ett sätt som kan medföra negativ påverkan på Svenska kraftnäts anläggningar. Den väg som går söderut genom planområdet måste förbli tillgänglig för Svenska kraftnät.

I bifogad bilaga anges Svenska kraftnäts generella krav för verksamhet invid kraftledning och det är av stor vikt att kraven efterlevs.

## **VGS kommentarer**

*En utredning gällande kraftnät och elektromagnetisk strålning har tagits fram efter detaljplanens samråd. Planförslaget utformas så att Svenska kraftnäts krav efterlevs, och bedöms inte ha någon negativ påverkan på Svenska kraftnäts anläggningar.*

*Exploatören för dialog med Svenska kraftnät gällande vägen som delvis finns i nordöstra delen av planområdet. Svenska kraftnät kommer fortsatt att ha åtkomst till sina ledningar.*

## **Åtgärder**

*Planbeskrivningen utvecklas gällande kraftledning och elektromagnetisk strålning.*

## **11. BayWa r.e.**

BayWa r.e., som projekterar för en solpark alldeles söder om planförslaget, har tittat på förslaget.

- Vi konstaterar att inverkan i form av skuggning på vår planerade anläggning blir försumbar.

- Placeringen är klok. Vi menar att synergieffekterna av att placera denna typ av elkonsumerande verksamhet i nära anslutning till förnybar elproduktion (vind och sol) är ett smart sätt att utnyttja elnätan. Det argumentet kan med fördel användas och lyftas tydligare i kommande process.

I övrigt har vi inga synpunkter.

### **VGS kommentarer**

*Yttrandet noteras.*

### **Åtgärder**

*Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.*

## **12. Privatperson 1**

Hoppas ni bygger!

### **VGS kommentarer**

*Yttrandet noteras.*

### **Åtgärder**

*Yttrandet föranleder inga förändringar av planförslaget.*

## **13. Privatperson 2**

Med tanke på de problem som förorsakades markägare i bl.a. Valbo och det minimala ansvar kommunen tar vid denna typ av markexploatering, och då det inte på något sätt är redovisat hur lägre liggande marker blir påverkade vad gällande utdikning, inte bara på kort sikt utan även långsiktigt, ser jag att detta projekt inte skall genomföras.

Då jag har marker med djurhållning som ligger lägre och som sannolikt kommer att påverkas, anser jag att projektet INTE skall genomföras.

Om det i alla fall blir av kräver jag garantier av kommunen och företaget att de eventuella skador som orsakas utan dröjsmål rättas till, och att jag även har tolkningsföreträde i samtliga fall där det uppstår meningsskiljaktigheter. Sedan kräver jag att kommunen förklarar för Lingbos invånare varför ett utländskt företag skall ta så mycket natur och mark i anspråk utan att få några som helst garantier tillbaka.

I Sverige får vi varje gång det skall byggas en vindkraftspark att vi har för lite el, då är det inte försvarbart att bygga en så energislukande anläggning, och att den dessutom är utlandsägd och sedan skall hyras ut till någon som vi inte ens vet vem det är.

Jag förväntar mig att alla Lingbos hushåll inte skall behöva betala mer för elen än vad detta företag kommer att få betala.

Sedan kräver jag att företaget ser till att det kylvatten som används kommer fastighetsägare som ligger närmast tillgodo.

Sedan att de som man uppskattade 50 arbetstillfällena blir fasta och tillfaller Lingbobor.

Att det fysiska samrådsmötet sker den 12/3, bara åtta dagar före sista datum att lämna synpunkter den 20/3 2025 tyder ganska tydligt att företaget INTE arbetar seriöst.

Sedan tycker jag att kommunen bör utreda och redovisa de risker denna typ av anläggning utgör för Lingbo och kommunen vid ett ev. krigsläge.

### **VGS kommentarer**

*Avseende detaljplanens påverkan på omgivningen har vattenbalansen, grundvattenbildningen och basflödet i området och i närområdet studerats. Bedömningen är att påverkan blir liten, särskilt eftersom industrin har beslutat att ansluta sig till det kommunala vattennätet och därmed inte kommer utvinna grundvatten för att använda inom verksamheten. DHI, en hydrologikonsult, har utfört en översiktlig hydrologisk beräkning för Fallåsbäcken, där nuläget har jämförts med ett scenario efter utbyggnad av industriområdet enligt planförslaget. Resultatet visar att skillnaderna i maximalt, medel- och minimiflöde blir mycket små. De ser därmed heller inte att industriområdet skulle ha någon nämnvärd påverkan på grundvattenbildningen eller basflödet i Fallåsbäcken.*

*Synpunkter gällande elpriser, kylvatten och arbetstillfällena styrs inte av detaljplanen. Frågan om anläggningens ägarstruktur regleras inte i detaljplanen, utan följer gällande lagstiftning om etableringar. Anläggningens konsekvenser vid ett eventuellt krigsläge har inte studerats inom ramen för detaljplanen.*

*Synpunkten om kort tid mellan samrådsmöte och sista datum för synpunkter noteras. Vi tar med oss synpunkten för att förbättra dialogen i kommande projekt.*

### **Åtgärder**

*Planbeskrivningen har utvecklats gällande översvämningskonsekvenser.*

## **Sammanfattning och vidare handläggning**

Följande ändringar av planförslaget har gjorts efter samråd:

- En mindre justering av plangränsen har gjorts i planområdets nordvästra del som en följd av genomförd fastighetsförrättning.
- Planhandlingarna har kompletterats med utredningar om flodpärlmusslor, grod- och kräldjur, elektromagnetisk strålning samt fastighetskonsekvenser.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande bland annat flodpärlmusslor, grod- och kräldjur, övriga skyddade arter, elektromagnetisk strålning, fastighetskonsekvenser, översvämning och avfall.
- Mindre redaktionella ändringar.

## Medverkande tjänsteman

Martina Svensson  
Planchef  
Planenheten

Henrik Siksjö  
Planarkitekt