

Detaljplan för Prästbordet 1:37 m.fl

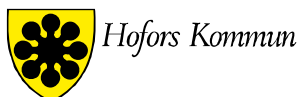
Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd beslutade vid sammanträde 2022-12-13, § 202, att ställa ut rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utställd på samråd under tiden 2022-12-19 – 2023-01-13 (ca 4 veckor).

I denna samrådsredogörelse redovisas inkomna synpunkter samt planenhets kommentarer. Planhetens kommentarer redovisas i kursiv stil. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, Planenheten.

Totalt har 13 yttranden inkommit varav 8 har ingen erinran samt 5 har synpunkter på planförslaget. Inkomna yttranden och VGS bemötande redovisas nedan.

Yttrande	Remissinstans	Anmärkning
1	Länsstyrelsen Gävleborg	Erinran
2	Vattenfall Eldistribution AB	Ingen erinran
3	Prästlönetillgångarna i Uppsala stift	Ingen erinran
4	PostNord	Ingen erinran
5	Skanova	Ingen erinran
6	Gästrike återvinnare	Erinran
7	Gästrike räddningstjänst	Ingen erinran
8	X-trafik Region Gävleborg	Ingen erinran
9	Länsmuseet Gävleborg	Ingen erinran

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



10	Trafikverket	Erinran
11	Ellevio AB	Erinran
12	Lantmäteriet	Erinran
13	Gävle energi & Bionär Närvarme	Ingen erinran

INKOMNA SYNPUNKTER

1. Länsstyrelsen Gävleborg VGS-PL-2020-124_43

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan genomföras utan risk för hälsa och säkerhet, och att planförslaget i nuvarande utformning kan komma att bli föremål för en överprövning om den förs vidare till granskning och antagande. Se synpunkter nedan under Hälsa och säkerhet.

Kommunen ska tydliggöra både planbeskrivning och plankarta enligt tydlighetskravet.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintresse

Kulturmiljövård

Kommunen har tagit ställning till kulturmiljön samt riksintresset för kulturmiljövård och har reglerat byggnadernas högsta nockhöjder för att inte påverka kyrkans position som landmärke. Plankartan har försetts med en generell bestämmelse att eventuellt tillkommande byggnader ska anpassas till kulturmiljön. Kommunen kan med fördel tydliggöra i planbeskrivningen hur sådan anpassning kan göras.

Hälsa och säkerhet

Dricksvattentäkt

Planförslaget omfattas av vattenskyddsområde som är Ockelbos aktiva grundvattentäkt. Grundvattenförekomsten (Enköpingsåsen - Ockelbo) VISS-ID WA86690725 är utpekad dricksvattenresurs av betydelse och är av regional betydelse.

Planförslaget ligger delvis inom inre skyddszon för Ockelbos vattentäkt och dels inom yttre skyddszon för vattentäkt. Enligt planförslaget är det möjligt att riva befintlig bebyggelse och att bygga nytt. Kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar grundvattenförekomsten negativt. Länsstyrelsen anser att planförslaget kommer att påverka grundvattenförekomsten negativt. Kommunen ska resonera kring och beskriva konsekvensen på grundvattentäkten.

Kommunen behöver också beskriva vilka begränsningar som föreslås för att inte påverka grundvattnets kvalitet eller kvantitet? Åtgärder för att inte minska grundvattenbildningen?

Länsstyrelsen bedömer att det av underlaget inte framgår vilka delar som ligger inom inre respektive yttre skyddszon. Kommunen bör komplettera underlaget med vilka restriktioner som bör gälla, till exempel vad gäller schaktning som kan bli aktuellt vid grundläggning av miljöhus eller eventuell nybyggnation i södra delen.

Geoteknik

Kommunen bör föra ett resonemang kring följande frågor i kommande planprocess för att säkerställa grundläggningen för byggnader där påverkan på grundvattentäkten beskrivs.

- Vilka jordlager består marken av?
- Finns tätande/skyddande lager av lera/silt?
- Bör grundläggning via pålning förbjudas?
- Hur långt ner finns grundvattnet?

MKN vatten

Planbeskrivningens avsnitt om MKN har en felaktig formulering och kommunen bör se över avsnittet och skilja på grundvattenförekomst och ytvattenförekomsterna.

”Vattenkvalitet i yt- och grundvattenförekomster. Området ligger på en av kommunens grundvattentäkt Ockelbo (SEA7SE675621-154987) som har huvudavrinningsområde i Testeboån och Hamrångeån”

Övriga synpunkter

Tydlighetskravet

Kommunens planförslag ger inte en tydlig bild på syftet för detaljplanen och vad kommunen avser som slutlig produkt i hänseende kring bostadsbebyggelse. På grund av denna otydlighet anser Länsstyrelsen det svårt att bedöma planens inverkan på till exempel vattenskyddsområdet då det inte klart framgår om byggnader ska rivas eller vara kvar. Kommunen behöver ha ett tydligare syfte med detaljplanen.

Plankartan behöver förtydligas och kommunen behöver vara konsekvent i valet av egenskapsbestämmelser. Till exempel anges egenskapsbestämmelser för höjd på byggnadsverk med både ”högsta nockhöjd” och ”högsta nockhöjd över angivet nollplan”. Även egenskapsbestämmelserna för största byggnadsarea anges både med procent och kvadratmeter.

Kommunen ska tydliggöra både planbeskrivning och plankarta enligt tydlighetskravet i Plan och bygglagen.

Gestaltad livsmiljö

Kommunen behöver visa hur kommande bebyggelse kan tänkas gestaltas och utformas. Kommunen har genom sitt planmonopol en avgörande och betydande roll i gestaltandet och förvaltandet av landets livsmiljöer. I kommunens planering kan detta ske genom att konkretisera åtgärder som kan förebygga de utmaningar som samhället står inför, genom att skapa hållbara och arkitektoniska livsmiljöer av hög kvalitet. På Boverkets webbplats finns information om arkitektur och gestaltad livsmiljö

VGS Kommentarer:

Riksintresse

Angående bestämmelse om kulturmiljövården har bestämmelsen och motivet justerats för att tydligare beskriva anpassningen. Även avsnittet om riksintresse för kulturmiljö Ockelbo samt Vi (X 700) har utökats för att bättre beskriva områdets kulturella värden.

Hälsa och säkerhet

Vad gäller Grundvattenförekomsten (Enköpingsåsen – Ockelbo) har planbeskrivningen kompletterats med förtyligande text och bild angående det inre- och yttre vattenskyddsområdet. Information om att åtgärder inom vattenskyddsområdet kan kräva tillstånd från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten och i andra fall dispens från Länsstyrelsen har lagts till. Planbeskrivningen har även kompletterats med information om att vattenskyddsföreskrifter (21FS 1985:2) av skyddsområden för grundvattentäkter på fastigheterna Vi 1:16, Vi S:1, Prästbordet 1:35, Säbyggeby 20:1 och Säbyggeby 22:1 i Ockelbos kommun gäller inom vattenskyddsområdet. För att säkerställa att planförslaget inte ger minskning av grundvattenbildning har en kombination av anläggande av parkmark och begränsning av byggrätt används. Detta gör tillsammans att ytterligare bebyggd eller på annat sätt hårdgjord yta är begränsad och mer mark för grönstruktur säkerställs.

Angående grundläggning för byggnader kompletteras planbeskrivningen med information om områdets jordlagerföljd. En borrhning/sondering har tidigare utförts i en del av det norra planområdet (ID: BMW175211). Enligt provtagningen består markens jordlagerföljd bland annat av siltig sand, finsandig mellansand (isälvssediment) och sandig morän. Då jordarten vid den norra delen av planområdet och det södra området består av samma jordart bedöms provborrningen ge en relativt tillförlitlig indikation om jordartsföljden även inom det södra planområdet. Även här ska de föreskrifter som Länsstyrelsen tagit fram för skyddsområdet från år 1985 (Gävleborgs författningssamling, 21FS 1985:2) följas vid exploatering.

Planbeskrivningens avsnitt om MKN har kompletterats.

Övriga synpunkter

Vad gäller detaljplanens syfte och motiv har detta förtydligats i planbeskrivningen på ett flertal ställen. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra en bredare användning för att bättre anpassa

planområdet till de behov som finns och förväntas uppstå i framtiden. Planförslaget har utgått ifrån den bebyggelse som finns på platsen idag. Befintliga byggnader i planområdet planeras bevaras och fortsatt användas men kan nyttjas för fler användningsområden än vad nuvarande detaljplan tillåter.

Tydlighetskravet innebär att detaljplanens regleringar tydligt ska redovisas för att säkerställa medborgarnas förståelse för planens innebörd och konsekvenser. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser inget fel med att reglera ett planområde med olika typer av egenskapsbestämmelser om det finns ett tydligt motiv och resonemang. Handlingarna har därför setts över och bearbetats för att tydliggöras och både höjd- och utnyttjandebestämmelserna har förändrats. För att tydliggöra regleringen av planområdet anges nu både e_1 och e_2 i procent. Vad gäller egenskapsbestämmelse för högsta höjd har h_1 justerats till (Högsta nockhöjd är 94 meter över angivet nollplan) för att underlätta tolkningen av plankartan. Bestämmelsen (h_4) utgår till skillnad från h_1 - h_3 inte från angivet nollplan eftersom höjden inte bedöms påverka landskapsbilden eller viktiga siktlinjer avsevärt.

Kommunen arbetar aktivt med relevanta mål kopplat till fysisk planering och gestaltad miljö. Genom att reglera höjd, utnyttjandegrad och införa bestämmelser om vart byggnader får och inte får placeras bidrar planen till att skapa en god gestaltad livsmiljö. I detta fall kommer planområdet till stor del att bevaras och fortsatt användas likt det gör idag. Planförslaget handlar i huvudsak inte om att tillföra några nya större byggnader eller att utöka byggrätten avsevärt. I den östra delen av planområdet finns en allé utmed Södra Åsgatan. Allén utgör viktiga restbiotoper och bidrar till en god gestaltad livsmiljö. Planförslaget säkerställer förutom allén även att en stor del av parkmiljön i centralt läge fortsatt kan nyttjas för rekreation och som mötesplats.

2. Vattenfall Eldistribution AB VGS-PL-2020-124_31

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätsanläggningar inom området för aktuell detaljplan och har därför inget att erinra i detta ärendet.

VGS Kommentarer:

Yttrandet noterat.

3. Prästlönetillgångarna i Uppsala stift VGS-PL-2020-124_32

Som förvaltare av fastigheten Ockelbo Prästbordet 1:1 har vi fått möjlighet att yttra oss över ett förslag till ny detaljplan för Ockelbo Prästbordet 1:37 m.fl. Prästlönetillgångarna i Uppsala stift har inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

VGS Kommentarer:

Yttrandet noterat.

4. PostNord VGS-PL-2020-124_33

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll

representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entreplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

VGS Kommentarer:

Yttrandet noterat.

5. Skanova VGS-PL-2020-124_34

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter kopparnät berörs eventuellt av rubricerat planförslag. Samråd om detta får tas vid eventuella konflikter.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

VGS Kommentarer:

Yttrandet noterat.

6. Gästrike återvinnare VGS-PL-2020-124_35

Gästrike återvinnare har tagit del detaljplanhandlingar avseende ny detaljplan på fastigheten PRÄSTBORDET 1:37 m.fl och lämnar följande remissyttrande:

Under rubriken Avfall önskar Gästrike återvinnare en ändring av benämningen "avfallsplan" till "föreskrifter om avfallshantering".

Avfallshämtning är den mest frekventa tungtrafiken som framförs inom området och därav skall hämtningen ske på perifera lägen. Vi ser därför att det bör läggas till att exploitören ska samråda med Gästrike återvinnare gällande dimensionering och placering av avfallsutrymmen.

Under planförslag och konsekvenser vid kapitel om avfall föreslås ett tillägg på: "Kommunens Kretsloppsplan är ett viktigt styrdokument som bör tas i beaktning vid planering kring avfallshantering."

VGS Kommentarer:

Yttrandet noterat. Planbeskrivningen uppdateras med korrekt formulering angående "föreskrifter om avfallshantering". Föreslagna ändringar läggs till i planbeskrivningen.

7. Gästrike räddningstjänst VGS-PL-2020-124_36

Gästrike Räddningstjänst har tagit del av handlingar tillhörande detaljplanen Prästbordet 1:37 m.fl. och framför att vi inte har några synpunkter.

VGS Kommentarer:

Yttrandet noterat.

8. X-trafik Region Gävleborg VGS-PL-2020-124_37**Om planen**

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till att möjliggöra bostäder och centrumändamål för planområdets södra del. För planområdets norra del är syftet att säkerställa dagens användning av marken, genom att tillåta parkeringar där det finns idag och att parken ska ha den utsträckning som den har i verkligheten. Detaljplanen ska också utformas så områdets kulturmiljövärden inte påverkas negativt.

Planområdet ligger cirka 500 meter sydväst om Ockelbo station, längs Södra Åsgatan i höjd med Ockelbo kyrka. Området har en total areal på cirka 27 000 kvadratmeter.

Kollektivtrafiken nås via hållplats Ockelbo kyrka som ligger i direkt anslutning till planområdet. Hållplatsen trafikeras av linjerna 26 och 44 som går mellan Ockelbo-Sandviken samt Ockelbo-Gävle. Till Ockelbo station är det ca 650 meter.

Synpunkter

Det är positivt att kommunen planlägger nya områden nära redan befintlig kollektivtrafik, vilket på sikt kan bidra till att stärka upp det hållbara resandet ytterligare.

X-trafik har inga synpunkter på ärendet, men ser fram mot att även fortsättningsvis delta som samrådspart i kommunens planarbeten.

VGS kommentarer:

Yttrandet noterat.

9. Läns museet Gävleborg VGS-PL-2020-124_38

Läns museet Gävleborg ser att Länsstyrelsen Gävleborg fångat in de delar som berör kulturmiljöfrågor och riksintresset. Läns museet har inget övrigt att erinra.

VGS kommentarer:

Yttrandet noterat.

10. Trafikverket VGS-PL-2020-124_39

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Prästbordet 1:37, Ockelbo

kommun", där vi lämnar följande synpunkter:

Trafikverket anser att väg 579, Åmotsvägen bör vara benämnd som väg i plankartan då det är en statlig väg.

VGS kommentarer:

Yttrandet noterat. Plankartan justeras så att Väg 579 (Åmotsvägen) får användningen VÄG i stället för GATA.

11. Ellevio AB VGS-PL-2020-124_40

Vi har tagit del av planhandlingarna i ärendet. Vi har en transformatorstation (nätstation) och flera ledningar som berörs av planen.

Vår nätstation finns bekräftad med E-område i plankartan. Runt en nätstation ska det finnas ett två meter fritt utrymme, ett så kallat arbetsområde, detta kan utgöras av E-område. Förutom arbetsområdet krävs ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationsbyggnaden. Inom den femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas, detta med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet, kan utgöras av E-område eller av prickad mark. E-området behöver vara åtkomligt med lastbil.

Vi har flera markförlagda ledningar inom planområdet, dessa får inte byggas över. Plankartan behöver kompletteras med u-områden för att säkerställa att inga byggnader hamnar närmare ledningarna än 2 meter. Dokumentationen av våra ledningar är osäker, därför behöver ledningarna mätas in för att säkerställa att u-områdena hamnar på rätt ställe. Antingen beställer ni en kabelanvisning via ledningskollen.se och mäter in ledningarna eller så kontaktar ni oss så åker vår entreprenör ut och mäter in ledningarna när tillfälle ges.

VGS kommentarer:

Yttrandet noteras. Transformatorstationen går att nås via Kaplansvägen. Egenskapsområdet mellan Kaplansvägen och transformatorstationen är reglerad med mark som inte får bebyggas. Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande text om åtkomst till transformatorstationen.

Efter dialog med Ellevio och fastighetsägaren utökas området norr om nätstationen med mark som inte får bebyggas för att säkerställa att inga byggnader hamnar närmare än 5 meter. Detta så att det inte är möjligt att uppföra byggnader inom transformatorstationens säkerhetszon.

Angående markförlagda ledningar inom planområdet har en ny inmätning utförts. Planbeskrivningen kompletteras med en förtydligande text om vad som gäller för ledningarna och en bild som visar ledningarnas ungefärliga läge.

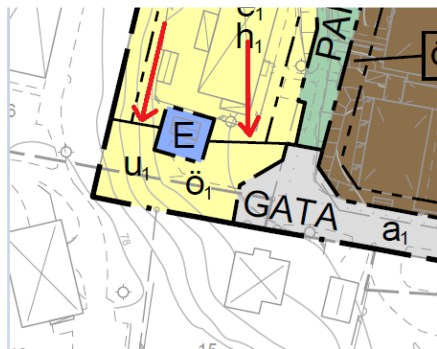
12. Lantmäteriet VGS-PL-2020-124_41

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-11-30) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

HELDRAGEN LINJE I PLANKARTAN

I plankartan har det råkat läggas in en heldragen linje, se urklippet nedan. Konsekvensen med detta är exempelvis att bestämmelsen ö1 och u1 flyter ut och gäller fram till nästa egenskapsgräns, då det i nuvarande redovisning saknas egenskapsgräns på sträckan,



KVALITET PÅ FASTIGHETSGRÄNS SAKNAS I LANTMÄTERIETS REGISTERKARTA

I lantmäteriets registerkarta saknar fastighetsgränserna inmätta gränspunkter och kvalitet, både i grundkartan och den digitala registerkartan. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

De gränser som är viktigast att se över är se dom ansluter mot planområdets norra och södra del, eftersom det utgör gräns mellan allmän plats och kvartersmark. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 6–7 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även

framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

Glöm inte att kontrollera så att gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

PÅVERKAN PÅ BEFINTLIGA RÄTTIGHETER

På s. 27–29 i planbeskrivningen, görs en bra beskrivning av vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som planens genomförande kommer medföra för samtliga berörda fastigheter. Det som också bör läggas till är hur befintliga rättigheter kommer påverkas av planförslaget, samt vem som isåfall ansvarar för att förändra eller ta bort rättigheterna.

ERSÄTTNING FÖR MINSKNING AV GA

Gemensamhetsanläggningen Säbyggeby ga:2 behöver som en följd av planförslaget omprövas och omfördelning/minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

OMPRÖVNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR ATT ÄVEN UTÖKA OMRÅDE

På s. 27 står att en omprövning av Säbyggeby ga:2 även behövs för att ny gata i planområdets norra del bör ingå i gemensamhetsanläggningen. Det står också angivet att alternativet är att ändra servitutets lokalisering. I detta fall när det blir en ny allmän plats för området, finns det inte möjlighet att flytta ett befintligt servitut till att istället avse område inom allmän plats. Detta är för att servitutet är till förmån för en enskild fastighet, vilket inte överensstämmer med markens syfte att vara allmänt tillgänglig. Därför är det enda alternativet att göra en omprövning av gemensamhetsanläggningen i detta fall. Det bör tydliggöras i planbeskrivningen.

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göras på grund av följande skäl:

Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.

Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. ”*Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller **behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning.** Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med*

planbestämmelser.” Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

VGS kommentarer:

Fastighetsgränsers kvalitet har sedan samråd förbättrats genom att fler gränspunkter mätts in. Gränskvaliteten har med detta bedömts som tillräcklig för ny detaljplan i detta fall.

Den heldragna linjen i plankartan är redan en egenskapslinje. Vid utskrift skiftar egenskapslinjen ”linjemanér” och redovisas heldragen. Detta åtgärdas så att egenskapslinjen redovisas korrekt på plankartan. Vad gäller genomförandetid redovisas denna i plankartans högra hörn under datum för beslut.

Angående redovisning av hur befintliga planer påverkas så kommer planbeskrivningen förtydligas med ovan föreslagen text: ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet”.

Vad gäller påverkan på befintliga rättigheter har planbeskrivningen kompletterats med information om hur befintliga rättigheter kommer påverkas av planförslaget, samt vem som ansvarar för att förändra eller ta bort rättigheterna. Även information om ersättning vid anläggningsåtgärder/omprövning läggs till i planbeskrivningen.

13. Gävle Energi & Bionär Närvärme VGS-PL-2020-124_42

Fiber: Det finns optoledningar inom området som bör beaktas, ska dessa flyttas bekostas det av den som initierade åtgärden.

Värmen har inga synpunkter.

Verksamhetsstöd har inga synpunkter i ärendet.

VGS kommentarer:

Yttrandet noterat.

SAMMANFATTNING OCH VIDARE HANDLÄGGNING

Följande ändringar av planförslaget har gjorts efter samrådet:

- Detaljplanens syfte har bearbetats och formulerats om för att tydligare beskriva motivet med detaljplanen.
- Justeringar har gjorts i plankarta och planbeskrivning i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter och för att tydliggöra motiven till och konsekvenserna av anpassning av bebyggelse kopplat till kulturmiljövården.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av området.

- Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur befintliga fastigheter inom planområdet kommer att påverkas, samt vem som ansvarar för eventuella förändringar av rättigheterna.
- Planbeskrivningen kompletterats med information om ersättning för anläggningsåtgärder/ omprövning.
- Justeringar har gjorts i planbeskrivningen i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter och för att tydliggöra motiven till och konsekvenserna av detaljplanens påverkan på grundvattenförekomsten och grundläggning.
- I plankartan har ett område bestående av mark som inte får bebyggas lagts till kring delar av transformatorstationen. Detta för att säkerställa att nya byggnader inte uppförs inom stationens säkerhetszon.
- Utmed västra delen av fastigheterna Prästbordet 1:28 och 1:29 har ett 4 meter brett område med markreservat för underjordiska ledningar lagts till. Området kan användas om det i framtiden finns behov att flytta ledningar inom fastigheten.
- Väg 579 (Åmotsvägen) har fått ändrad användning till VÄG i enlighet med Trafikverkets synpunkter.
- Formulering för höjdbestämmelsen (h_1) har ändrats till *Högsta nockhöjd är 94 meter över angivet nollplan*. Bestämmelsen justerats för att tydligare redovisa planbestämmelserna enligt tydlighetskravet. Justeringar görs både i plankarta och planbeskrivning.
- Formulering för utnyttjandebestämmelsen e_2 har ändrats till *Största byggnadsarea är 52% av fastighetsarean inom användningsområdet*. Bestämmelsen justerats för att tydligare redovisa planbestämmelserna enligt tydlighetskravet. Justeringar görs både i plankarta och planbeskrivning.
- Plankartans linjemaner har setts över och justerats.
- Grundkartan har uppdaterats.
- Redaktionella justeringar har gjorts i planbeskrivningen.

Kvarstående sakägare från samrådet som inte bedömts fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Inga kvarstående sakägare

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Peter Nordin
Enhetschef
Planenheten

Erika Lindström
Planarkitekt