

Detaljplan för Gällö samhälle, Bräcke kommun, Jämtlands län

GENOMFÖRD GRANSKNING

Planen har varit ute för granskning nr 2 under tiden 10 dec 2021 – 10 jan 2022. Kompletta planhandlingar/underrättelse skickades 9 dec 2021 till berörda sakägare enligt förteckning upprättad av Metria, till länsstyrelsen, berörda statliga myndigheter, kommunala nämnder och styrelser samt övriga berörda.

FÖRTECKNING ÖVER INKOMNA SKRIVELSER

Yttranden har inkommit från:

- Myndigheter m.m.
1. Länsstyrelsen Jämtlands län
 2. Trafikverket
 3. Räddningstjänsten
 4. Lantmäteriet
- Övriga
5. Jamtli
 6. Skanova
 7. OK-Q8
 8. Kjell Åke och Arne Svensson, Ulla Elmquist

BEMÖTANDE AV INKOMNA SKRIVELSER M.M.

De inkomna skrivelserna och synpunkterna sammanfattas nedan i *kursiv* stil och kommenteras därefter med normal stil.

- 1. Länsstyrelsen**
- Sammanfattning: Kommunen har efter det första granskningsskedet minskat de områden inom vilket strandskyddet upphävs samt förtydligat vilka särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § i miljöbalken som det hänvisas till. Länsstyrelsen bedömer dock fortsatt att det finns vissa oklarheter vad gäller upphävande av strandskydd inom detaljplanen som behöver förtydligas eller ändras. Vad gäller upphävande av strandskydd för udden norr om E14 där det finns befintlig campingverksamhet (omr. N₁ i plankartan) ser inte Länsstyrelsen att hela det område inom vilket strandskyddet avses upphävas är ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet avses också upphävas hela vägen ner till strandlinjen, varför fri passage enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken inte säkerställs. Området för upphävande*

bör minskas ner på ett sådant sätt att det bara gäller för de delar som faktiskt är ianspråkta av campingen samt så att kravet på fri passage kan säkerställas.

Kommentar:

Det i dag ej ianspråkta området utgör expansionsområde för campingen enligt gällande plan. Ett återinförande av strandskyddet skulle betyda att samhället konfiskerar en rättighet som skulle drabba fastighetsägaren och framtida möjlighet till önskvärd expansion av verksamhet.

Som särskilt skäl kan anges att det idag outnyttjade området behövs för utökning av pågående verksamhet och att den inte kan lokaliseras någon annanstans utanför det strandskyddade området. Marken ägs av campingföretaget och ligger i direkt anslutning till den bef campingplatsen. MB 7 kap 18§c punkt 4. Vid underhandssamråd påpekar dock Länsstyrelsen att fri passage längs stranden ändå ska säkerställas.

Då införandet av en 20 m bred frizon längs stranden betecknad NATUR, skulle inskränka på möjligheten att fullt ut nyttja campingområdet, väljer kommunen att undanta hela det område som i gällande plan är betecknat campingområde från planen och låta den gamla planen gälla där. Därmed fortsätter strandskyddet att vara hävt inom hela campingområdet.

Sammanfattning:

Vidare framgår det av plankartan att strandskyddet avses upphävas inom friluftsområden (betecknade N₂ i plankartan). Kommunen anger i utlåtande att områdena på bägge sidor om Räddningstjänstens byggnad används för tillfart och parkering för angränsande bryggor. Länsstyrelsen har svårt att se varför strandskyddet behöver upphävas för detta ändamål inom hela de aktuella ytorna. Länsstyrelsen bedömer vidare att ytornas användning i sig inte utgör tillräckligt särskilt skäl för att det ska vara möjligt att hänvisa till 7 kap. 18 c § punkt 1 i miljöbalken. Av vad Länsstyrelsen kan se från ortofoto över platsen består de aktuella ytorna av gräs och skog och kan därför inte anses vara ianspråkta. Om ett upphävande inom området ändå är aktuellt, och om det finns särskilt skäl för upphävande, gäller vidare att fri passage enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska säkerställas.

Kommentar:

Området/gräsytan väster om Räddningstjänstens byggnad används i sin helhet som parkering och angöring för angränsande båthamn och båthus. Ett mindre område öster om Räddningstjänsten används också för parkering. Om strandskyddet återinförs inom dessa områden och det betecknas NATUR kan det bli svårt att t ex bevilja bygglov för en uppgrusning av dessa ytor. Kommunen vidhåller därför att strandskyddet även fortsättningsvis ska vara hävt inom dessa områden. Områdena betecknas N₂ och P. Användningen av den skogbevuxta delen öster om Räddningstjänstens byggnad ändras till NATUR där strandskyddet återinförs

Mellan Räddningstjänsten och båthusen säkerställs fri passage genom

att marken betecknas med NATUR med bibehållet strandskydd. Gäller också markremsan mellan bollplanen och stranden.

Sammanfattning: Av kartan som visar upphävande av strandskydd inom detaljplanen framgår att strandskyddet upphävs inom relativt stora naturområden med allmän platsmark (betecknade NATUR i plankartan). Länsstyrelsen har även här svårt att se varför strandskyddet ska upphävas inom dessa områden. Av ortofoton över planområdet framgår att de aktuella ytorna består av skogsmark och de kan därför inte anses vara ianspråktagna på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 1 i miljöbalken. Om upphävande är aktuellt i dessa områden så behöver det tydliggöras varför strandskyddet ska upphävas samt med vilket särskilt skäl upphävandet sker. Vidare gäller att fri passage enligt 7 kap. 18 f § i miljöbalken ska säkerställas.

Kommentar: Plankartan ses över så att områden betecknade med NATUR inte blir föremål för hävande av strandskyddet.

Sammanfattning: Inom områden i detaljplanen där det finns befintliga bryggor och båthus (betecknade W₁ i plankartan) upphävs strandskyddet med hänvisning till särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 3 i miljöbalken, anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen bedömer att dessa områden generellt är väldigt väl tilltagna i förhållande till de befintliga anläggningarnas storlek. Eftersom den här typen av anläggningar generellt inte har någon avhållande effekt bör upphävandet endast gälla den yta som anläggningarna upptar på marken och i vattnet. Av planhandlingarna framgår det inte vilket behov som finns av bryggorna och båthusen, samt varför behovet inte kan tillgodoses utanför området, vilket behöver förtydligas om det ska vara möjligt att hänvisa till särskilt skäl enligt punkt 3. Vidare gäller även att intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddsintresset. Om upphävandet i detaljplanen avser att endast lagliggöra de befintliga bryggorna och båthusen kan ett upphävande ske för deras yta med hänvisning till särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 1. Detta gäller dock bara under förutsättning att bryggorna och båthusen är lagligen uppförda.

Kommentar: Inom W₁-området i norr, i anslutning till Räddningstjänstens lokaler, omfattar avgränsningen det område som är taget i anspråk för båthus samt båthamn med bryggor längst i norr. Här hävdar kommunen att någon minskning inte är möjlig. Särskilda skälen förtydligas.

W₁-områdena i anslutning till Gällö 1:69 samt söder om fd järnvägsstationen minskas så att det omfattar vattenområdet i direkt anslutning till bef brygga och båthusen.

Sammanfattning: De översiktliga plankartorna för Västra och Östra delen är inte

uppdaterade vad gäller upphävande av strandskydd. Detta bör åtgärdas så att samtliga kartor som hör till detaljplanen reglerar lika, för att undvika otydligheter i efterkommande prövningar mot planen.

Kommentar: De översiktliga plankartorna uppdateras avseende strandskyddet.

Sammanfattning: *Bullerutredningen visar att vissa fastigheter inom detaljplanen utsätts för trafikbuller som överskrider ekvivalenta ljudnivåer vid bostadsbyggnaders fasad enligt förordningen samt att vissa fastigheter utsätts för betydande maximala ljudnivåer från framförallt järnvägstrafiken. Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att behålla byggrätten för de berörda fastigheterna utan åtgärder alternativt krav på ytterligare hantering av ljudmiljön i eventuellt framtida prövningar. Enligt Länsstyrelsens uppfattning behöver kommunen införa och reglera de riktvärden som framgår av förordning (2015:216) på plankartan så att de aktualiseras och gäller vid framtida bygglovsprövning inom detaljplanen, alternativt reglera bullerskyddsåtgärder i detaljplanen.*

Kommentar:

Där ekvivalentnivå överskrids för bostadsfastigheter har plankartan justerats så att riktvärdena innehålls vad gäller tillbyggnad och nybyggnad på berörda fastigheter. Byggrätterna har där begränsats till att endast omfatta berörda bef bostadsbyggnader vad gäller den del av byggnaderna som är belägna närmast angränsande väg. Tillbyggnader är således möjliga om de görs på de delar av byggnaderna eller fastigheterna som är belägna utanför ”prickat område på plankartan.

Däremot överskrids nu gällande riktvärden för maximala ljudnivåerna för uteplats från framförallt järnvägen för ett flertal fastigheter.

Riktvärden för buller från trafik gäller enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216, samt ändringar enligt 2017:359. Riktvärdet för maximal ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad är 70 dBA. Vidare gäller att om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids vid uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Det bör också noteras att bullerförordningen enligt länsstyrelsen inte gällde då planarbetet påbörjades.

Enligt bullerutredningen är beräkningen för maximal ljudnivå baserat på ett så kallat ”worst case” scenario och är inte sannolik att uppstå då tågtrafiken troligtvis är jämnare fördelat över dagen och att varje tåg inte bullrar som mest varje gång. Som framgår i bilaga 3 till 6 i bullerutredningen är maximal ljudnivå primärt från tågtrafik, men också från vägtrafik för några fastigheter, över 70 dB(A) vid fasaderna. Det är tillräckligt att en av sidorna på bostäderna innehåller riktvärdena vid nya bostäder, men det är det inte för ovannämnda fastigheter. Det är generellt svårt att innehålla riktvärdena för uteplatser vid ett worst case-scenario vid fastigheter

nära järnvägen, E14, Sågvägen och Revsundsvägen. Det är emellertid mest troligt att tågtrafiken är jämnare fördelat och därmed att maximalt bullerbidrag inte sker fler än fem gånger per timme.

Enligt redovisningen ovan i bullerutredningen bedöms således att det är mest troligt att man klarar riktvärdena om 70 + 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 0600 och 2200 för berörda fastigheter. Detta, samt det faktum att bullerförordningen enligt länsstyrelsen inte gällde då planarbetet påbörjades, medför att de moderniserade byggrätterna föreslås kunna gälla för berörda fastigheter.

För fd järnvägsstationen (1:122) och angränsande bostadsfastighet (1:111) överskrids både ekvivalent- och maxnivåer avseende buller från järnvägen. Dessa två fastigheter har staten (Trafikverket) tidigare sålt till enskilda som bostadsfastigheter trots närheten till järnvägen. Båda fastigheterna har sedan lång tid används för boende.

Kommunen anser därför att det är rimligt att bibehålla byggrätten för boende i bef. hus, men inskränka tillbyggnadsmöjligheten. Skulle det behövas några bullerdämpande åtgärder på husen anser kommunen att det får drivas av fastighetsägarna gentemot Trafikverket, som har sålt fastigheterna. Inom fastigheterna kan annan användning än boende medges, liksom möjligheten till komplettering med förråd, garage el liknande.

Sammanfattning *Länsstyrelsen vidhåller tidigare yttrande kring risker kopplade till förekomst av PFAS vid området nedanför brandstationen. Av ytvattenprover som tagits av Länsstyrelsen i maj, augusti och oktober 2020 i sjön precis nedanför brandstationen ytterst vid bryggan framgår förhöjda halter av PFAS. Bedömningsgrunden inom vattenförvaltningen är på 0,65 ng/l för ämnet PFOS, vilket överskrids kraftigt, särskilt vid provtagningen på våren. Även halten summa PFAS 11 är förhöjd. Den betydande andelen av ämnet PFOS i denna summa tyder på att brandskum använts i någon form på området. Även andra eventuella källor kan också delvis bidra. Andra ytvattenprover längre ut i sjön har visat på låga halter och även analys av PFOS i fisk (abborre) precis utanför brandstationen och på två andra platser i Revsundssjön visar på låga halter. Länsstyrelsen bedömer att det finns risk för att mark- och vattenarbeten i området leder till att spridningen av PFAS till sjön ökar, vilket i förlängningen kan försämra den kemiska statusen för Revsundssjön. Inför eventuella markarbeten behöver det finnas en god kännedom om förutsättningar och kunskap om hur man undviker sedimentering och grumling för att hindra spridning av PFAS.*

Kommentar: Planen medger ej någon ny bebyggelse i anslutning till Räddningstjänstens lokaler. Några nya mark- och vattenarbeten är ej hellre planerade i detta område. Den berörda marken är kommunägd, vilket innebär att kommunen har god kännedom om problemen med PFAS

vid ev framtida markarbeten i området.

2. Trafikverket

Sammanfattning: Inga ytterligare synpunkter.

3. Räddningstjänsten

Sammanfattning: Inga ytterligare synpunkter.

4. Lantmäteriet

Sammanfattning: På s. 13 i planbeskrivningen framgår att nya avstyckningar får genomföras efter behov. Här kan det tydliggöras från vilka befintliga fastigheter som det kan bli möjligt att avstycka ytterligare fastigheter enligt detaljplanen. Eftersom de allmänna platserna ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap kan det också bli aktuellt att ansluta de nya fastigheterna till befintlig gemensamhetsanläggning för att få tillgång till utfart fram till allmän väg.

Det kan också tilläggas information om vem som blir ansvarig att bekosta en sådan lantmäteriförrättning om det blir aktuellt.

På s. 13 framgår att det sedan lång tid tillbaka finns en samfällighetsförening i tätorten som är ansvarig för allmänna platser. För att tydliggöra kan det läggas till vad föreningen heter samt om det idag finns en befintlig gemensamhetsanläggning som förvaltas av denna förening.

*Synpunkter: Planbeskrivningen kompletteras enl yttrandet ang avstyckningar mm.
I planen har felaktigt angivits att det är en lokal samfällighetsförening som ansvarar för allmänna platser. Det är kommunen som är huvudman förutom för genomfarten och väg till järnvägsstationen. Planbeskrivningen rättas enligt detta.*

5. Jamtli

Sammanfattning: Inga ytterligare synpunkter.

6. Skanova

Sammanfattning: Ingen erinran

7. Kjell Åke och Arne Svensson, Ulla Elmquist

Sammanfattning: Enligt Länsstyrelsen och EU: s föreskrifter skall jordbruksmark bevaras och beaktas i största möjliga mån. I detaljplanen klassas inte Ubyn 2:8 som Lantbruksenhet. Enligt Skatteverket taxeras dock fastigheten som Lantbruksenhet. Som upplysning har fastigheten gått i arv i släkten sedan 1600-talet.

Med utgångspunkt från ovan nämnda fakta så anser vi att fastigheten borde klassas som Lantbruksenhet i detaljplanen.

Fråga 1: Vad krävs ytterligare för att fastigheten skall betecknas med ett L, som står för lantbruk, odling på Bräcke kommuns

stora samlade detaljplan?

Kommentar: Den i planen föreslagna beteckningen "BHK" medger en betydligt mer flexibel framtida användning av fastigheten än beteckningen "L" Lantbruk. Ges fastigheten beteckningen "L" kan t ex inte någon handel eller kontorsverksamhet medges på fastigheten, vilket kan betyda en framtida värdemässig begränsning av fastigheten. Beteckningen BHK innebär inte någon begränsning i sig att bruka fastigheten såsom sker idag, alltså att den öppna täkten slås och brukas. Då fastigheten är belägen inom tätbebyggt område, kan det vara svårt att bedriva en omfattande djurhållning med vidhängande gödselhantering p g a gällande regler i miljöbalken. Det talar också mot att fastigheten betecknas med "L". Fastigheten har beteckningen "B" i gällande plan. Kommunen vidhåller därför att beteckningen "BHK" är den mest lämpliga framtida markanvändningen för fastigheten. Fastighetsägaren har efter samråd också ansett att kommunens förslag är det bästa på sikt.

Sammanfattning: *Får fastighetsägaren Ubyn 2:8 modernisera gårdens Ladugårdsbyggnad med utvändig isolering och förse byggnaden med nya ytbeklädnader, och höja byggnaden? Fråga 2.2: Får fastighetsägaren Ubyn 2:8 ansluta avloppen från ladugårdsbyggnaden till Bräcke kommuns avloppssystem?*

Kommentar: Planen medger byggnader i två våningar. Inget förbud finns mot inredd vind. Det innebär att ladugården kan både tilläggsisoleras och höjas upp till två fulla våningar samt inredd vind. Fastigheten är belägen inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innebär att den kan anslutas till kommunens VA-system.

Sammanfattning: *Får markägaren på stamfastigheten Ubyn 2:8 bebygga den uttagna triangelformade kilen med en för jordbruket behövlig byggnad?*

Kommentarer Den tidigare prickade triangeln är nu borttagen. Planen medger en sammanlagd byggrätt inom fastigheten på 0.3x5770 kvm=1731 kvm byggnadsarea (byggnadens utbredning på marken). Bef bebyggelse upptar ca 700 kvm, alltså finns det gott om utrymme för kompletterande bebyggelse inom fastigheten. Den kan t ex placeras inom den tidigare prickade triangeln.

Sammanfattning: *Angående vår lilla sjötomt vilken är belägen emellan Ubyn 2:12 och den samfällda marken Ubyn 1:71/Ubyn 1:72, inklusive deras nära befintliga båthus. Får fastighetsägaren på Ubyn 2:8 återbebygga två ekonomibyggnader vilka tidigare stått på sjökanten på vår urgamla sjötomt Ubyn 2:8?*

Kommentar: Den lilla delen av Ubyn 2:8 vid stranden, är belägen mellan befintliga båthus inom N2-område enligt detaljplanen, där båthus/sjöbod får uppföras.

Sammanfattning: Sommaren 1996 byggdes den nya Sågvägen utifrån Bräcke kommuns ritning. Då anordnade Banverket och NCC en anslutning av vår befintliga privata väg intill den nya Sågvägen. I samband härmed höjdes vår anslutningsväg med c:a 40 cm. Enligt detaljplanen är det inritat förbudssymbol för denna väg? Vi vill att utfartsförbuden plockas bort, och att Ubyn 2:8 i fortsättningen fritt och fullt ut kan nyttja åtkomsten till och från sin sjötomtsväg via den nu kortaste redan befintliga anslutningen till och från nya Sågvägen. Varför är det ännu ej vår rättighet att fritt kunna ta oss till och från vår fastighets Ubyn 2:8:s sjötomt, via vår tidigare egen 1800-tals väg, som år 1996 moderniserades med anslutning till den nya Sågvägen av utföraren NCC och Banverket, men är ej ännu inritad och inskriven i Bräcke kommuns nyaste detaljplan?

Kommentar: Det finns ingen förbudssymbol i planen för anslutningen från Ubyn 2:8 vid stranden upp mot Sågvägen.

Sammanfattning: Varför finns nu inte en c:a 20 meter lång massiv befintlig stenpir som funnits sedan lång tid tillbaka, och är ansluten till fastigheten Ubyn 2:12, - men är ej inritad på papperet?

Kommentar: Sternpiren finns inritad på grundkarta och plankarta, men kan vara svår att utläsa pga av plankartans användningsgräns. Se utdrag ur grundkartan nedan. *Bef stenpir*



FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR AV DETALJPLANEN

Planen revideras enligt följande:

- Hela campingområdet norr om E 14 undantas från antagande. Här får således nu gällande plan fortsätta att gälla.
- Områdena väster och öster om Räddningstjänsten, som används för parkering, betecknas N2 och P där strandskyddet ånyo hävs. Fri passage säkerställs mellan Räddningstjänsten och båthusen.
- Användningen av den skogbevuxta delen öster om Räddnings-tjänstens byggnad ändras till NATUR där strandskyddet återinförs.

- Plankartan ses över så att områden betecknade med NATUR inte blir föremål för hävande av strandskyddet.
- W1-områdena i anslutning till Gällö 1:69 samt söder om fd järnvägsstationen minskas så att det omfattar vattenområdet i direkt anslutning till bef brygga och båthusen.
- De översiktliga plankartorna samt den särskilda kartan som visar upphävande av strandskyddet uppdateras.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende framtida avstyckningar mm.
- I planen har felaktigt angivits att det är en lokal samfällighets-förening som ansvarar för allmänna platser. Det är kommunen som är huvudman. Planbeskrivningen rättas enligt detta.

SAMRÅDET, GRANSKNING NR 1

Enligt anvisningarna till plan- och bygglagen skall utlåtandet också ta upp skrivelser som kommit in under samrådstiden.

Samrådsredogörelse har bifogats planhandlingarna i samband med utställning/granskning. Eftersom de inkomna skrivelserna och synpunkterna har sammanfattats och kommenterats utförligt i samrådsredogörelsen, hänvisas till denna.

De synpunkter som framkom under granskning nr1 finns redovisade och kommenterade i utlåtande nr 1.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås fatta följande beslut:

- Denna skrivelse antas som kommunens utlåtande
- Planen revideras enligt ovan
- Den reviderade planen godkänns och överlämnas till Kommunfullmäktige för antagande.

HANTERING EFTER BESLUT

- Denna skrivelse skickas tillsammans med Kommunstyrelsens beslut till: Kommunfullmäktige och de som inkommit med synpunkter under granskningen.
- Efter antagandebeslut ska beslutet skickas till Länsstyrelsen samt med besvärshänvisning till dem med besvärsrätt.

Ulf Alexandersson
stadsarkitekt
Bräcke kommun