



**Samhällsbyggnadsnämnden**  
Bygg- och miljöavdelningen

Linn Dahlvik  
Linn.dahlvik@alvkarleby.se  
026 – 833 55

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Detaljplan för *Riddersdal 2:11 (2) m.fl. Bostadsändamål.* Älvkarleby, Älvkarleby kommun, Uppsala län**

#### **PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätt för uppförande av trygghetsboende i centrala Älvkarleby. Kommunens befolkning har en stor andel äldre. Det finns därför behov av attraktiva bostäder riktat mot den äldre målgruppen i Älvkarleby kommun.

Planförslaget möjliggör också parkeringslösningar inom de egna fastigheterna för att förbättra trafiksäkerheten. Planens genomförande innebär att befintliga grönområden bebyggs. De gröna ytorna inom planområdet bedöms dock inte ha höga naturvärden.

#### **PLANFÖRFARANDE**

Planprocessen genomförs med standardförfarande.

#### **SAMRÅD DETALJPLANEFÖRSLAGET**

Samrådtiden för planförslaget ägde rum mellan 2019-12-12 och 2020-01-31.

#### **INKOMNA YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER PÅ PLANFÖRSLAGET**

- Försvarsmakten
- Gästrik Räddningstjänst
- Polismyndigheten
- Gästrik vatten AB
- Gävle Energi AB
- Svenska kraftnät



## INKOMNA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER TILL DEM

### Länsstyrelsen

#### *Syftet med planförslaget*

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförande av ett trygghetsboende på rubricerad fastighet samt parkeringslösningar inom de egna fastigheterna.

#### *Överensstämmelse med översiktsplanen*

Markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området.

#### *Undersökning*

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3 § miljöbalken.

Frågor som bevakas av Länsstyrelsen enligt 11 kap 10 § PBL.

#### *Hälsa och säkerhet*

Området som avses bebyggas ligger inom det yttre skyddsområdet för grundvattentäkten Östanån-Sand (1974-10-28). Länsstyrelsen anser att kommunen ska redovisa vilka försiktighetsmått som behöver vidtas i förslaget till detaljplan för Riddersdal 2:11 m.fl. Området ligger på genomsläpplig mark och det ska framgå av planen vad som kan komma att krävas för att inte vattentäkten riskerar att förorenas. Det är den ackumulerande effekten som kan ge påtaglig påverkan, därför bör varje framtida större nybyggnation inom vattenskyddsområdet omfattas av likartade försiktighetsmått, speciellt inom områden med genomsläppliga jordarter.

Länsstyrelsen noterar att under rubrik Nuvarande markanvändning och därefter under rubrik Riddersdal 2:10, framgår att det föreslås en teknisk anläggning för transformatorstation i planen. Det går inte att av planhandlingarna avgöra om det är en tillkommande eller befintlig anläggning. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa att inga oljor eller kemikalier från transformatorstationen kan läcka ut till grundvattentäkten. Inom det yttre vattenskyddsområde ska det finnas skydd som medför att inget läckage kan infiltrera i mark.

Eftersom det inte finns något skydd runt eller under byggnader som kan förhindra att t.ex. släckvatten infiltrerar i mark vid olyckstillbud, anser länsstyrelsen att kommunen bör se över möjligheten att införa skrivningar om skyddsåtgärder som förhindrar detta. Här kan avrinning från hårdgjorda ytor ledas till fördröjningsmagasin som även kan hantera släckvatten från t.ex. täta skikt eller täta regnbäddar nära fasader, och saneras vid olyckstillbud. Ett samordnat system kan hantera både byggnader och parkeringsytor.

Länsstyrelsen delar Trafikverkets syn på att om en ny utfart anordnas till Riddersdalsvägen är det lämpligt att utfarten till Östanåvägen stängas.



### Övrigt

För att minska risken för påverkan på vattenskyddsområdet kan till exempel följande åtgärder vidtas.

Enligt paragraf 13 i skyddsföreskrifterna ska ledningar för avloppsvatten utföras täta. För att säkerställa att spillvattenledningar är täta kan de till exempel svetsas.

Kommunen kan även ställa krav på materialval vid nybyggnation för att förhindra diffusa läckage av förorenade ämnen som med tiden kan ackumuleras i mark.

Eftersom det finns en befintlig infrastruktur för värmeförsörjningen (fjärrvärme) föreslår länsstyrelsen att alternativ som geoenergi inte bör tillåtas inom planområdet.

### Kommunens kommentar

Kommunen tackar för yttrandet. För att minimera föroreningar som når grundvattnet kommer dagvatten att ledas bort från området. Planområdet är inom verksamhetsområde för dagvatten. Ett ledningsnät för att leda bort dagvatten är redan utbyggt och planförslaget föreslår ansluta till nätet eftersom det finns god kapacitet. Möjligheter att lokalt ta om hand och rena dagvatten beskrivs i granskningshandlingarna under avsnitt 5.4. *Dagvatten*. I detta förslag är det exempelvis lämpligt att montera brunnsfilter i befintliga brunnar. Underjordiska dagvattenmagasin med tät botten kan anläggas vid nya parkeringsytor för att fördröja och rena dagvatten.

Vad gäller släckvatten vid lägenhetsbränder är volymerna av vatten små, en särskild uppsamlingsplats är därför inte aktuellt för området. Vid händelse av brand kan åtgärder som täckning av brunnar hindra släckvatten från att nå recipient.

Kommunen tydliggör att det handlar om en befintlig transformatorstation. Detta är beskrivet i planhandlingarna.

Utfarten till Östanåvägen från fastigheten Riddersdal 2:11 (2) kan stängas i planförslaget. Frågor om utfart och stängsel mot statlig väg hanteras enligt bestämmelser i väglagen. Enligt väglagen 39 § krävs tillstånd av väghållningsmyndigheten för att ansluta utfarter från fastigheter till allmän väg. Väghållningsmyndigheten kan, om det är nödvändigt, spärra av eller ändra utfarter från fastigheter enligt 40 §.

### Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

#### KONSEKVENSER ÖSTANÅN GA:4

Då det tillkommer byggrätter inom planområdet kommer fastigheternas andelstal i Östanån ga:4 att behöva ändras. Hur andelstalet är tänkt att ändras och vilka konsekvenser det innebär för de fastigheter som får ändrat andelstal och för övriga fastigheter som deltar i Östanån ga:4 behöver tas upp i planbeskrivningen.



Delar av planen som bör förbättras:

#### GRUNDKARTA

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Koordinatkryss saknas i kartan.

#### Kommunens kommentar

Kommunen tackar för yttrandet. Konsekvenserna av fastigheternas andelstal i Östanån ga:4 kommer läggas till i planbeskrivningen.

Koordinatkryss läggs till i grundkartan. Fastighetsgränser och byggnader för Riddersdal 2:11 mättes in under slutet av 2019. Innan antagande ska en uppdatering av grundkartan genomföras och gränser och byggnader för Riddersdal 2:10 ska då mätas in.

#### Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution noterar bland annat:

- Att kommunen lagt in ett E-område för befintlig transformatorstation i plankartan vilket är bra.
- Att kommunen noterat att överenskommelser om eventuell flytt av ledningar ska ske mellan exploatör och ledningsägare och att arbetet bekostas av exploatören.
- Att man före grävning ska begära kabelutsättning.

Vattenfall Eldistribution vill påminna om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

#### Kommunens kommentar

Kommunen tackar för yttrandet.

#### Trafikverket

Enligt planbeskrivningen föreslås en ny utfart anordnas till Riddersdalsvägen istället för Östanåvägen (väg 761). Trafikverket arbetar för att hålla nere antalet anslutningar till det



statliga vägnätet för att behålla en god trafiksäkerhet och framkomlighet. Om en ny utfart anordnas till Riddersdalsvägen önskar därför Trafikverket att utfarten till Östanåvägen stängs.

### **Kommunens kommentar**

Kommunen tackar för yttrandet. Utfarten till Östanåvägen från fastigheten Riddersdal 2:11 (2) kan stängas i planförslaget. Frågor om utfart och stängsel mot statlig väg hanteras enligt bestämmelser i väglagen. Enligt väglagen 39 § krävs tillstånd av väghållningsmyndigheten för att ansluta utfarter från fastigheter till allmän väg. Väghållningsmyndigheten kan, om det är nödvändigt, spärra av eller ändra utfarter från fastigheter enligt 40 §.

### **Byggavdelningen på Älvkarleby kommun**

Byggavdelningen har tagit del av handlingarna tillhörande detaljplanen för Riddersdal 2:11 m.fl. och har efter granskning av planförslaget följande synpunkt som bör tas med för beaktande i det fortsatta planarbetet.

Av plankartan framgår att en gemensam uteplats ska anordnas enligt riktvärdena i 3 § punkt 2 (SFS 2015:216) inom planområdet. Om en hänvisning till en paragraf ska göras på plankartan så är det bra om det i hänvisningen framgår att det är Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader som avses och inte bara dess författningsnummer. Bestämmelsen blir då mer lättförståelig för allmänheten och för våran kommunikering med allmänheten.

Vidare så anser byggavdelningen att det är oklart vad man avser med bestämmelsen. Avser man att bestämmelsen ska gälla för nybyggnaden, att en uteplats ska uppföras för vardera av de befintliga bostadshusen eller en gemensam för hela planområdet. Denna bestämmelse bör därför ses över och förtydligas.

Byggavdelningen anser även att istället att ställa krav på en gemensam uteplats så bör man ställa krav på att vid ny- eller tillbyggnad så ska byggnaden utformas så den uppfyller samtliga krav i 3 § och/eller 4 § Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Detta då en eventuell nybyggnad skulle kunna placeras och utformas på ett sådant sett att en gemensam uteplats inte krävs enligt förordningen. Vidare så blir det med nuvarande utformning av planbestämmelserna svårt att ställa krav på ytterligare bullerutredningar i bygglovsprocessen för annat än en uteplats då övriga bullerfrågor får anses ha utretts klart under framtagandet av detaljplanen.

I planförslaget har man även pekat ut vissa områden som korsmark, alltså mark lämplig för komplementbyggnader, inom dessa områden har man angett en högsta tillåtna nockhöjd, men har i övrigt inte reglerat storleken på eller placeringen av byggnader. Med anledning av närheten till



omkringliggande enbostadshus anser byggavdelningen att man bör överväga att lägga en begränsning av en högsta tillåten byggnadsarea per byggnad på korsmarken.

För att trygga upp trafiksäkerheten i korsningen från berört planområde ut mot Östanåvägen bör man även överväga att införa in- och utfartsförbud i själva trafik Korsningen. Byggavdelningen tycker även att det är önskvärt om man på plankartan som information redovisar att planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde samt vad som gäller för planavgifter.

Byggavdelningen har i övrigt inga synpunkter att framföra mot planförslaget i detta skede.

### **Kommunens kommentar**

Kommunen tackar för yttrandet. Bestämmelsen om gemensam uteplats ändras i granskningshandlingarna. Vid överskridande av riktvärden för uteplats enligt förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska en gemensam uteplats som klarar riktvärdena ordnas.

Egenskapsområde för korsmark regleras ytterligare genom en bestämmelse om högsta byggnadsarea i procent av eigenskapsområde i planförslaget.

Frågor om utfart och stängsel mot statlig väg hanteras enligt bestämmelser i väglagen. Enligt väglagen 39 § krävs tillstånd av väghållningsmyndigheten för att ansluta utfarter från fastigheter till allmän väg. Väghållningsmyndigheten kan, om det är nödvändigt, spärra av eller ändra utfarter från fastigheter enligt 40 §. Ingen bestämmelse om in- och utfartsförbud mot Östanåvägen införs därför i plankartan.

Information om vattenskyddsområde och planavgift införs i plankartan.

### **Älvkarlebymoderaterna**

Vi vill börja med att tacka för en väl genomförd plan. Vi anser dock att den utpekade platsen inte är helt lämplig för ytterligare byggnation. Vi föreslår att fastigheten där Östangård nu ligger, eller området mellan Sörgårdets skola och Åkervägen, i stället pekas ut i detta syfte.

### **Kommunens kommentar**

Kommunen tackar för yttrandet. Samhällsbyggnadsnämnden har bedömt att platsen är lämplig för ändamålet.

### **Kommunstyrelsen**

Parkeringsplatser enligt antagen p-norm måste ritas in i detaljplanen, annars kan parkering ske på lokalgata och skapa trafikproblem.



### **Kommunens kommentar**

Kommunen tackar för yttrandet. Exploatören ska redovisa parkeringslösningar för att uppnå parkeringsnormen i samband med bygglovsansökan. Illustrationer på hur parkeringsplatser kan anläggas enligt antagen p-norm i Älvkarleby kommun läggs till i planbeskrivningen som exempel.