Sollefteå kommun

Granskningshandling

Datum	Dnr
2026-10-16	2024/1935

Samrådsredogörelse

Detaljplan Långsele 3:179 m.fl., Verksamhetsområde, Sollefteå kommun

Planförslaget har varit utställt på samråd mellan den 28 april och 21 maj 2026. Samrådshandlingarna har skickats till statliga och kommunala myndigheter och förvaltningar enligt sändlista samt till berörda fastighetsägare och sakägare som kommunen bedömt påverkas av förslaget. Lista på berörda fastigheter finns i fastighetsförteckningen.

Planförslagets handlingar har funnits uppsatta hos Miljö- och byggenheten i Sollefteå kommunhus samt digitalt tillgängliga på Sollefteå kommuns hemsida, Pågående detaljplaner - Sollefteå kommun (solleftea.se). Samrådet har anslagits på kommunens anslagstavla.

Samrådsredogörelsen är en sammanställning av de yttrande och synpunkter som har framförts under samrådet. Sammanlagt har 10 yttranden inkommit.

Yttrandena är bilagda antingen i sin helhet (undantag från omnämnande av personuppgifter) eller sammanfattade. Kommunens bemötande görs löpande i texten under rubriken Kommentar. Yttrandena finns i sin helhet som diarieförd handling.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Sveriges geotekniska Institut, SGI
- Lantmäteriet
- Tekniska enheten, Sollefteå kommun
- Miljöenheten, Sollefteå kommun
- Trafikverket
- E.ON Energidistribution AB
- Skanova AB
- Stadsnät
- Räddningstjänsten Höga kusten-Ådalen

Sollefteå kommun

Granskningshandling

Datum	Dnr
2026-10-16	2024/1935

SAMMANSTÄLLNING AV SYNPUNKTER FRÅN SAMRÅDET

Länsstyrelsen framför följande i sitt yttrande:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd, hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Marföroreningar

- De provtagningspunkter som analyserats visar på halter över KM till över MKM i analyser väster om byggnaden. I planbeskrivningen beskrivs att 10 meter till bostadshustomten ska vara byggnadsfritt avstånd med bland annat hänsyn till närheten till befintliga flerbostadshus och deras utemiljö. I markmiljöundersökningen finns endast förenklad riskbedömning för markanvändning som verksamhet (MKM). Riskbedömning för bostadsändamål saknas avseende föroreningssituationen. Detta behöver kommunen se över.

Kommentar: *Kommunen bedömer att det inte finns någon risk för markföroreningar på kvartersmarken inom detaljplaneförslaget som planeras för bostadsändamål och regleras med bestämmelsen B – Bostäder. Detta då det inte varit verksamheter på marken sedan tidigare. Till följd av detaljplanen har byggrätter på kvartersmarken planlagd för bostäder tagits bort för att bibehålla avståndet till befintliga flerbostadshus. Miljöenheten på Sollefteå kommun anser i sitt yttrande att markmiljöundersökningen är väl genomarbetad.*

Kulturmiljövärden

- Länsstyrelsen anser att planförslaget tillgodoser kulturmiljön på ett tillfredsställande sätt. Särskilt positivt är att kommunen har fört en tidig dialog med antikvarisk kompentens för att ta hänsyn till kulturmiljön.

- Länsstyrelsen saknar dock ett ställningstagande i planbeskrivningen till en befintlig byggnad och delar av en skorsten öster om vattentornet. Även om de inte besitter höga kulturvärden i sig själv är de delar av hela bebyggelseområdets karaktär och därmed skyddsvärda.

Kommentar: *Kommunen har noterat länsstyrelsen synpunkt om den befintliga byggnaden och delar av en skorsten öster om vattentornet. Kommunen delar uppfattningen om att byggnaderna är skyddsvärda då de ingår i hela bebyggelseområdet karaktär. Plankartan har efter samrådet kompletterats med bestämmelsen r_1 – Byggnad får inte rivas och bestämmelsen k_1 - Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär vad gäller exteriör och arkitektur. Beakta särskilt byggnadens form, volym, material, färgsättning och detaljeringsnivå.*

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI):

- Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

  Det aktuella planområdet gränsar till ett område som enligt SGU utgör ett aktsamhetsområde med avseende på förutsättningar för skred i finkornig jordart. MSB:s översiktliga stabilitetskartering visar dessutom att skredrisk inte kan uteslutas mot Faxälven.

  SGI rekommenderar därför kommunen att komplettera den geotekniska utredningen för att klarlägga stabiliteten mot älven.

  Vidare uppnår stabilitetsberäkningarna för sektion G inte erforderlig säkerhet mot skred. Om åtgärder eller restriktioner bedöms nödvändiga ska dessa säkerställas i detaljplanen.

  Stabilitetsförhållanden i jord ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI:s Vägledning 8, Utredning av släntstabilitet. I vägledningen ges rekommendationer om hur släntstabilitetsutredningar bör utformas för att uppnå tillräcklig kvalitet och omfattning. Där ges även råd om hur effekter av ett förändrat klimat kan beaktas i stabilitetsutredningar.

  Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar: *Kommunen har tagit till sig av inkomna synpunkter och efter samrådstiden har kompletteringar genomförts för att klarlägga stabiliteten mot Faxälven. Detaljplanens genomförbarhet har prövats utifrån Markteknisk undersökningsrapport Långsele bangård*

och PM Geoteknik-Långsele bangård (utförda 2024 och 2025), vilket bifogas planhandlingarna under granskningen av planförslaget. Efter samrådet har de geotekniska undersökningarna kompletterats genom att titta på äldre geotekniska utredningar i anslutning till planområdet för att klarlägga jordlagerföljden närmast Faxälven. Undersökningarna som använts är: Utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning för flerfamiljehus inom fastigheten 3:47 m.fl, Långsele, Sollefteå kommun daterad 1974-11-19, Utlåtande över geoteknisk undersökning för planerad tillbyggnad av Moin AB inom fastighet Hamre 12:1 Långsele, Sollefteå kommun daterad 1975-02-24 och Utlåtande över geoteknisk undersökning för Hamre 12:1 m. fl, inom Långsele samhälle i Sollefteå kommun daterad 1979-03-30.

Den geotekniska utredningen har kompletterats med släntstabilitetsberäkningar för att klarlägga stabiliteten och skredrisken mot Faxälven kopplat till det aktsamhetsområde med avseende på förutsättningar för skred i finkornig jord som är beläget i anslutning till älven. Sannolikheten för att ett bakåtgripande skred ska utvecklas fram till planområdet är enligt beräkningarna mycket låg. Skredrisken inom aktsamhetsområdet mot Faxälven bedöms heller inte ha något direkt påverkan på stabiliteten inom detaljplaneområdet.

Planbeskrivningen har reviderats utifrån kompletteringen och de nya beräkningarna för släntstabilitet och skredrisk mot Faxälven.

Lantmäteriet framför följande i sitt yttrande:

<u>Fastighetsgränser med hög lägesosäkerhet i registerkartan som gränsar till planområdet</u>

- Planområdesgränsen sammanfaller enligt plankartan med fastighetsgränser som har hög lägesosäkerhet i 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 kvar mellan planlagd mark och fram till fastighetsgränsen.

  I detta typ av fall handlar det om att gränsen är ett ”objekt av särskild vikt för lägesplacering av planbestämmelser” enligt HMK Handbok Grundkarta 2025 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. I rekommendation punkt c - avsnitt 3.3 anges att utgångspunkten är att i detta fall fastighetsgränsen ska mätas in med en lägesosäkerhet på 0,05 meter.

  Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten och undersökt fastighetsgränserna närmare. År 2010 gjordes en avstyckning av fastighet Långsele 3:37 till Långsele 3:179. I akten (2283–10/75) för avstyckningen har koordinaterna för den då nya fastighetsgränsen tagits fram. Koordinaterna visade en differens som mest på fyra centimeter mellan registerkartan och koordinaterna i akten. Planområdesgränsen kommer efter samrådet att justeras utifrån koordinaterna. Kommunen bedömer att en fastighetsbestämning inte är av nödvändighet.*

Delar av planen som bör förbättras:

Föråldrad grundkarta

- Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen och övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

  Bristen bör åtgärdas för att det ska vara möjligt att bedöma att redovisningen av planens konsekvenser enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL är korrekt.

Kommentar: *Sollefteå kommun har noterat och tagit till sig synpunkten. Grundkartan har uppdaterats för att vara aktuell i nästa steg i planprocessen.*

Fastighetsbeteckningar och befintliga rättigheter saknas i grundkartan

- I grundkartan saknas ett antal fastighetsbeteckningar (t.ex. Långsele 15:1, 14:6, 9:1, 3:8, 2:114, 3:77, 3:93 osv.). Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

  Bristen bör åtgärdas för att underlätta läsningen av plankartan och bedömningen av om redovisningen av planens konsekvenser enligt 4 kap. 33 § tredje stycket PBL är korrekt.

  På sid. 45 i planbeskrivningen anges att det finns ett antal befintliga servitut inom planområdet. Lantmäteriet vill härmed framföra att befintliga rättigheter bör redovisas i grundkartan samt anges i planbeskrivning (samt hanteras som sakägare förstås). I det aktuella fallet finns både befintliga servitut och ledningsrätter, både inom planområdet och utanför planområdet, som saknas i grundkartan och planbeskrivningen.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten och grundkartan har uppdaterats efter samrådet. Fastighetsbeteckningar har lagts till för samtliga fastigheter som förekommer i grundkartan.*

Lantmäteriet har i sitt yttrande framfört att befintliga servitut och ledningsrätter, både inom och utanför planområdet, bör redovisas i grundkartan och anges i planbeskrivningen samt att berörda rättighetshavare ska hanteras som sakägare.

Kommunen har, mot bakgrund av yttrandet, gjort en förnyad genomgång av fastighetsregistret. Kommunen kan inte identifiera några ledningsrätter inom det aktuella planområdet. Inom planområdet finns två fastigheter med sammanlagt sex servitut registrerade. Av dessa bedöms två servitut komma att påverkas av detaljplanens genomförande. Tre av de sex servituten är olokaliserade i fastighetsregistret, vilket bedöms förklara att de inte är utpekade i grundkartan i form av utövningsområden.

Kommunen har uppmärksammat avvikelser mellan redovisningen i registerkartan och de underliggande servitutshandlingarna på två servitut utanför planområdet samt för ett av de registrerade servituten. Kommunen bedömer att redovisningen av dessa servitut kan behöva ses över av lantmäteriet och kommer därför kontakta lantmäteriet med förtydligande kring de konstaterande avvikelserna så att redovisningen av servituten kan ses över och vid behov justeras i enlighet med underlaget för registreringen.

Vid genomgången av servitut har kommunen vidare uppmärksammat att ett av de registrerade servituten är felaktigt redovisat i fastighetsregistret vad gäller vilken fastighet som är belastad (tjänande) respektive har förmån (härskande). I servitutsakten framgår motsatt ordning. Kommunen avser därför att uppmärksamma Lantmäteriet på felet så att det åtgärdas.

Att vissa servitut saknas i grundkartan bedöms förklaras av att de är olokaliserade eller i övrigt inte redovisas kartmässigt hos Lantmäteriet vilket gör att servituten inte syns i kommunens grundkarta.

De servitut som bedöms påverkas av detaljplanen kommer att redovisas i planbeskrivningen som en del av planeringsförutsättningarna och plangenomförandet, i enlighet med kraven på planbeskrivningens innehåll i 4 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900). I planbeskrivningen kommer kommunen att klargöra hur dessa rättigheter beaktas i planutformningen och om det finns behov av att bilda, ändra eller upphäva servitut med stöd av detaljplanen enligt 4 kap. 18 § PBL. Kommunen har identifierat berörda rättighetshavare och dessa kommer att behandlas som sakägare i det fortsatta planarbetet.

<u>Byggrätter inom kvartersmark – B</u>

- På sid. 8 i planbeskrivningen anges att ingen ny bostadsbebyggelse kommer uppföras inom kvartersmark – B samt att den outnyttjade byggrätt som finns i nu gällande plan tas bort.

  Lantmäteriet undrar dock ifall kommunen glömt bort att reglera byggrätten i plankartan för att åstadkomma det som åsyftas i planbeskrivningen. I förslaget till

plankarta finns ju ingen begränsning av byggrätten inom rödmarkerat område i bild nedan, vilket skulle innebära att området får bebyggas för bostadsändamål.

Kommentar: *I plankartan regleras byggrätten med planbestämmelsen ö1 vilket avser – Marken får inte förses med byggnad som inte främjar lek eller rekreation. Inom del av fastigheten regleras marken även för – marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader, så kallad korsmark. Bestämmelserna innebär att det är möjligt att uppföra komplementbyggnader såsom lekplats, paviljong, garage och mindre förråd. Däremot har markens utnyttjande begränsats och byggrätter för bostäder har tagits bort.*

Ledningsrätt inom U-område

- På sid. 44–45 i planbeskrivningen anges att ledningsrätt för dagvattenledning ska bildas inom utlagt u-område i plankartan samt att ansvar för ansökan och kostnader ska regleras i kommande exploateringsavtal. Lantmäteriet noterar dock att det endast är ledningshavaren som kan ansöka om att bilda ledningsrätt samt betala förrättningskostnaderna. Det bör också med fördel anges **vem** som ska vara ledningshavare för den nya ledningsrätten.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten och reviderat planbeskrivningen. Kommunen i egenskap av ledningshavare kommer ansöka om ledningsrätt, kostnader sinsemellan kommunen och exploatören kommer regleras i kommande exploateringsavtal.*

Fastighetsbildning

- På sid 44 i planbeskrivningen anges att del av Långsele 3:14 kan överföras till Långsele 3:179 vid plangenomförandet. Lantmäteriet noterar att även del av Långsele 3:177 kan överföras till Långsele 3:179.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. Del av långsele 3:177 kommer överföra till Långsele 3:179.*

E.ON:

Inom området har E.ON markförlagd mellanspänningskabel, se bifogad karta.

- Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

  För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För mellanspänningskabel (med tillhörande transformatorkiosk som hamnar utanför planområdet) har E.ON rättigheter. E.ON noterar ett utlagt u-område inom plankartan vilket skär planen vertikalt. Det är oklart om detta är till för vår kabel eller annan markkabel. Mellanspänningen som går österut från transformatorstationen och in i kvartersmark bostäder (B) ska även denna ha u-område.

För att markkabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med kabelstråket i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkterna. Kommunen delar E.ON:s synpunkt om att mellanspänningskabeln som går österut från transformatorstationen ska få ett u-område. Plankartan har efter samrådet reviderats och ett fyra meter brett u-område har lagts till i enlighet med E.ON:s synpunkt.*

U-området som skär plankartan vertikalt syftar i första hand till att ge förutsättningar för dagvattenhantering inom planområdet. Enligt den dagvattenutredning som togs fram 2025 krävs åtgärder till följd av utbyggnaden av lokstallet för att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet. Den befintliga dagvattenledningen föreslås flyttas mot ny fastighetsgräns och därmed placeras inom U-området.

Till följd av att lokstallet byggs ut kommer mellanspänningskabeln som går österut inom planområdet att behöva flyttas. Markkabeln kommer förläggas inom befintligt U-område som skär plankartan vertikalt. Exploatören initierar flytten av markkabeln och står för kostanden av en sådan flytt.

Skanova AB framförde följande synpunkter i sitt yttrande:

- Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i sam-band med flyttning.

  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.

  Det finns även en hel del kopparnät på västra sidan planområdet, men kopparnätet är stängt så dessa kablar kan raseras i samband med byggnationerna.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. I planbeskrivningen redovisas att om åtgärder vidtas inom planområdet som föranleder flytt eller ändring av befintliga ledningar normalt bekostas av den som initierar åtgärden. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Trafikverket framförde följande i sitt yttrande:

Avstånd järnvägen

- Planområdet är beläget intill bangården och Stambanan genom övre Norrland och tillhörande stickspår där Trafikverket är infrastrukturförvaltare. Trafikverket äger till största del de flesta spåren i bangården medtillhörande stickspår. Detaljplanen får inte försvåras åtkomsten till Trafikverkets fastighet och spårområden. Detaljplanen får inte heller skapa begränsningar för Trafikverkets fastighet och användande.

Kommentar: *Sollefteå kommunen har noterat Trafikverkets synpunkt om att detaljplanen inte får försvåra åtkomsten till Trafikverkets fastighet och spårområden, samt att detaljplanen inte får skapa begränsningar för Trafikverkets fastighet och användande. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Farligt gods

- Trafikverket vill framhålla att farligt gods ska kunna transporteras på alla Trafikverkets järnvägar. Hänsyn till farligt gods ska därmed beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från Järnvägen. Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten vad gäller transport av farligt gods. Detaljplanens bedöms inte försvåra möjligheterna att transportera farligt gods på närliggande järnväg. Då planområdet ligger utanför Trafikverkets fastighet kommer eventuella skydds/riskreducerande åtgärder inte placeras på Trafikverkets fastighet.*

Dagvatten

- Det är viktigt att dagvattenhanteringen bli väl fungerande och inte påverkar bangården. Som huvudprincip anser Trafikverket att dagvattenhanteringen ska kunna hanteras inom planområdet. Trafikverkets diken och trummor utmed våra anläggningar är dimensionerade för att avleda vatten från vägen. När ytor hårdgörs avleds mer vatten och ytvattnet kommer snabbare till diken och trummor. Därför vill Trafikverket uppmärksamma att om de åtgärder som ska vidtas inom planområdet får inte öka utflödet mot Trafikverkets trumma och diken, varken mängd eller hastighetsmässigt.

  Trafikverket förutsätter att avvattningen från järnvägen och dess stickspår inte påverkas negativt av förändringarna inom planområdet.

Kommentar: *Kommunen har noterat Trafikverkets synpunkt. Planområdet har undersökts ur ett dagvattenperspektiv i Dagvattenutredning Lokstallet Långsele (utförd 2025). Utredningen redogör för hur förutsättningarna förändras till följd av exploateringen samt ger förslag på åtgärder för hantering, fördröjning och rening av dagvatten. Vilka konsekvenser detaljplanen får för dagvattenhanteringen inom planområdet samt hur dessa konsekvenser hanteras redovisas i planbeskrivningen.*

Geoteknik

- Trafikverket förutsätter att inga lastökningar och schakter som påverkar stabilitet och bärighet kan påverka Trafikverkets anläggningar.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Miljöenheten framförde följande i sitt yttrande:

Sammanfattande bedömning

- Miljöenheten delar bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget anses genomarbetat och relevanta utredningar avseende bland annat markföroreningar, dagvatten och geotekniska

förhållanden har tagits fram. Det är positivt att planförslaget innehåller planbestämmelse om att startbesked inte får ges innan sanering till nivåer motsvarande mindre känslig markanvändning (MKM) eller platsspecifika riktvärden genomförts.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Synpunkten föranleder inga förändringar i planförslaget.*

Markföroreningar och masshantering

- Planområdet omfattar tidigare och pågående järnvägs- och industriverksamhet där föroreningssituationen kan vara komplex. Det är viktigt att det i kommande skeden tydliggörs hur förorenade massor ska hanteras vid schakt- och byggarbeten samt hur kontroll och uppföljning av saneringsåtgärder ska ske. Eventuella anmälningspliktiga efterbehandlingsåtgärder enligt miljöbalken ska hanteras i god tid innan byggnation påbörjas.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. Synpunkten föranleder inga förändringar i planförslaget.*

Dagvattenhantering

- Det är positivt att en dagvattenutredning har tagits fram. Då planförslaget innebär ökad andel hårdgjorda ytor och minskning av befintlig vegetation är det viktigt att dagvattenlösningarna dimensioneras för framtida klimatförhållanden och skyfallssituationer. Lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten bör prioriteras för att minska belastning på omgivande system och recipient.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. I dagvattenutredning har beräkningar och åtgärdsförslag tagits fram utifrån att rena ett 2-årsregn och fördröja ett 30-årsregn. Vid flödesberäkningarna har klimatfaktor 1,25 använts. De åtgärdsförslag som presenterats innebär både lokalt omhändertagande och avrinning till recipient vilket är Faxälven. Inom planområdet sker fördröjning av dagvatten genom fördröjningsytor och reningsytor. Avrinningen mot Faxälven föreslås ske genom en dagvattenledning.*

Buller och påverkan på bostäder

- Planförslaget innebär att verksamhetsområdet utökas närmare befintliga bostäder. Miljöenheten bedömer därför att det är viktigt att säkerställa att riktvärden för industribuller kan innehållas både under dag-, kvälls- och nattetid. Särskild hänsyn

behöver tas till verksamhetens framtida utveckling samt transporter, uppställning och eventuell utomhusverksamhet. Vid behov bör bullerutredning kompletteras eller uppdateras inför granskningsskedet.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. För att framtida bostäder inte ska hamna för nära verksamhetsområdet har byggrätter för bostäder i planområdets västra del tagits bort. På den yta där byggrätterna för bostäder tagits bort regleras byggrätten med bestämmelsen ö1 – Marken får inte förses med byggnad som inte främjar lek eller rekreation.*

Avfall

- Planförslaget innebär utökad verksamhet och därmed sannolikt ökade mängder avfall, inklusive verksamhetsavfall och farligt avfall kopplat till underhåll av järnvägsfordon.

  Hantering av farligt avfall ska ske på ett miljö- och hälsomässigt säkert sätt utan risk för påverkan på mark, dagvatten eller närliggande bostäder. Avfallsutrymmen och uppställningsytor bör utformas så att god arbetsmiljö och tillgänglighet för avfallshämtning uppnås.

Kommentar: *Synpunkten har noterats. Synpunkten föranleder inga förändringar i planförslaget.*

Vatten och spillvatten

- Utsläpp av processavloppsvatten från planområdet bör ske i dialog med kommunens VA huvudman och i enlighet med kommunens gällande ABVA. Anslutningsavgifter tas ut enligt kommunens gällande taxa.

  Dagvatten ska hanteras separat från spillvatten i enlighet med gällande riktlinjer.

Kommentar: *Synpunkten har noterats. Synpunkten föranleder inga förändringar i planförslaget.*

Radon

- Området bedöms som låg- till normalriskområde. Radonskyddat byggande ska tillämpas enligt gällande rekommendationer.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. Synpunkten föranleder inga förändringar i planförslaget.*

Tekniska enheten framförde följande i sitt yttrande:

VA-lösning och förbindelsepunkter

- Det aktuella området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV). Kommunen är VA-huvudman och tillhandahåller idag vattentjänster till exploatörens fastighet via befintliga fungerande förbindelsepunkter belägen på angränsande fastighet Långsele 3:37. Därigenom fullgörs kommunens skyldighet enligt LAV att inom verksamhetsområdet tillhandahålla vattentjänster genom en allmän VA-anläggning och att bestämma förbindelsepunkt för fastigheten. Befintliga förbindelsepunkter har troligen historiskt tillkommit när Långsele 3:37 och Långsele 3:179 utgjorde en gemensam enhet. Någon ytterligare förbindelsepunkt har inte beslutats. Vidare görs inga anspråk på den privata spillvattenledning som passerar över fastigheten Långsele 3:37. Mot denna bakgrund utgår kommunen i detta skede från att exploatörens fastighet även fortsättningsvis kommer att betjänas via den befintliga förbindelsepunkten. En rekommendation är att exploatören, i dialog med fastighetsägaren till Långsele 3:37, utreder möjligheten att säkerställa erforderlig rätt till de befintliga privata VA-ledningarna genom avtalsservitut eller annan lämplig rättighetsform. En sådan lösning skulle skapa en mer robust civilrättslig grund för den befintliga VA-lösningen.

  Denna detaljplan innebär inte något beslut om omläggning av den allmänna VA-anläggningen eller om inrättande av ny förbindelsepunkt vid exploatörens fastighetsgräns. Eventuella framtida förändringar av VA-lösningen – såsom ny ledningsdragning eller ny förbindelsepunkt – får prövas särskilt.

  Den utökade byggrätt som möjliggörs genom detaljplanen bedöms inte medföra några kapacitetsmässiga problem för kommunens förbindelsepunkter. Däremot kan det finnas begränsande faktorer i det interna ledningssystemet inom fastigheten. Detta behöver därför beaktas av fastighetsägaren i det fortsatta arbetet. Det åligger vidare exploatören att ordna med brandvattenförsörjning inom området.

  Inför en eventuell omläggning av dagvattenledningen väster om Långsele 3:179 ansvarar exploatören för detaljprojektering och utförande av den nya ledningssträckningen. Detaljprojektering ska granskas och godkännas av kommunen innan arbetet får påbörjas, för att säkerställa att lösningen uppfyller kommunens krav på funktion, kapacitet och driftsäkerhet.

Kommentar: *Synpunkten är noterad. Då kommunen beslutat att inte uppföra någon ny förbindelsepunkt eller omläggning av den allmänna VA-anläggningen föranleder synpunkten inga ändringar i planförslaget.*

Ansvarsfördelningen för den eventuella omläggningen av dagvattenledningen väster om Långsele 3:179 regleras i ett exploateringsavtal som tas fram inför granskningsskedet. I exploateringsavtalet regleras även kostnader för den eventuella omläggningen av dagvattenledningen. Detaljprojekteringen kommer ske i dialog med kommunen för att säkerställa kommunens krav på funktion, kapacitet och driftsäkerhet. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

- Vad gäller fastighetsbildningen bör denna genomföras i enlighet med den skiss som redovisas i situationsplanen, där del av fastigheten Långsele 3:177 regleras till Långsele 3:179. Om sådan reglering inte genomförs kommer den planerade utbyggnaden av lokstallet att hamna över befintlig fastighetsgräns, vilket inte bedöms som lämpligt ur fastighetsrättslig och praktisk synpunkt. Fastighetsbildning sker efter ansökan om förrättning hos Lantmäteriet, och det är berörda fastighetsägare som sinsemellan avtalar om vem som ansöker och bekostar förrättningen.

  Avtalsservitutet som ska upprättas med ägaren till fastigheten Långsele 3:14 kommer även att omfatta de ledningar som är belägna inom fastigheten Långsele 3:47.

  Fastigheterna Långsele 3:179 och Långsele 3:177 har olika lagfarna ägare och juridiska personer. Exploateringsavtalet tecknas med exploatören där bland annat projektering, flytt och ansökan om ledningsrätt för dagvattenledningen regleras. Dagvattenledningen kommer att anläggas inom u-område på Långsele 3:179 (efter fastighetsreglering). Om exploatören inte äger fastigheten Långsele 3:179 innebär åtgärderna att även denna fastighet berörs. Det kan då komma att krävas ett separat avtal mellan exploatören och ägaren till Långsele 3:179.

  Sanering av marken kopplat till flytt av dagvattenledningen inom exploateringsfastigheten kan även komma att regleras i exploateringsavtalet. Detsamma gäller den visuella barriär som redovisas i konceptskissen, för att säkerställa genomförandet.

  Hur befintliga servitut påverkas för respektive fastighet inom planområdet behöver utredas vidare. Detta gäller både servitut som berörs direkt av exploateringen och sådana som kan påverkas indirekt genom förändrade fastighetsgränser, ledningsdragningar eller nya rättigheter som tillkommer.

Kommentar: *Synpunkten gällande fastighetsbildning har noterats och kommunen håller med om att en fastighetsbildning bör genomföras. Synpunkten föranleder inga förändringar i planförslaget.*

Ett exploateringsavtal kommer upprättas inför granskningen mellan kommunen och exploatören. I exploateringsavtalet kommer bland annat projektering, flytt och ansökan om ledningsrätt för dagvattenledningen regleras. Detta i linje med Tekniska enhetens yttrande.

Räddningstjänsten Höga Kusten-Ådalen framför följande i sitt yttrande:

- Räddningstjänsten har inga synpunkter på förslaget utan anser att detaljplanen tar upp ämnen som brandvattenförsörjning och räddningstjänstens framkomlighet.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Stadsnät framför följande i sitt yttrande:

- Inga synpunkter.

Kommentar: *Kommunen har noterat synpunkten. Synpunkten föranleder inga ändringar i planförslaget.*

Medverkande tjänstemän

Denna handling har upprättats av Erik Carlsson, planhandläggare på miljö- och byggenheten, Sollefteå kommun.