



Detaljplan för Gällö samhälle

Bräcke kommun, Jämtlands län

Upprättad 2014-08-29
Samråd 2015-04-16
Granskning 2021-04-20
Granskning nr 2 2022-01-10
Antagen 2022-06-15
Laga kraft 2022-07-14

Planförfattare:
Ulf Alexandersson
Stadsarkitekt

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser. Till detaljplanen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, grundkarta samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att modernisera detaljplanerna för Gällö samhälle som idag består av ett 30-tal olika planer från 1961 och framåt. Genom att göra en samlad plan för hela samhället och göra den digital, underlättas ärendehantering och samt framtida ändringar och ajourföring. Planen görs modern och mer flexibel vad gäller användningssätt, byggrätt, hushöjd och exploateringsgrad, men ändå relativt nära de äldre planerna. Den nya planen omfattar i huvudsak redan bebyggda områden och innehåller således inga omfattande förslag till förändringar. Det handlar främst om mindre justeringar där användnings- och egenskapsgränser anpassas till hur det ser ut idag. I vissa delar av samhället finns fortfarande ett flertal obbyggda tomter. Ett område som omfattar två gårdar vid infarten till Gällö har tidigare inte varit planlagt. Detta område tas nu med för att erhålla en sammanhängande detaljplan för hela samhället, men ges en flexibel lantbruksbeteckning.

Planen har börjat upprättas under 2014 och därefter, efter genomfört samrådsskede, avvaktat bullerdämpade åtgärder inom angränsande sågområde (Gällö Timber) innan planprocessen kunde drivas vidare. Planen har upprättats enligt de anvisningar ang utformning av plankarta, bestämmelser mm som gällde 2014. En omarbetning till nu gällande utformningsregler medför ett omfattande merarbete och kommunen har därför valt att bibehålla den utformning som planen ursprungligen fick. Kommunen bedömer att detta inte påverkar planens innehåll eller förutsättningarna att tillämpa planbestämmelserna.

För ett litet område centralt i samhället pågår en separat planändring för uppförande av en mindre panncentral. Detta område är således undantaget från denna plan.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägareförhållanden, befolkning, sysselsättning mm

Planområdet utgörs av hela Gällö samhälle samt campingplatsen och industriområdet öster om bron. Planen omfattar ca 227 ha. Skidbacken norr om samhället ingår inte i den nya planen då det saknas komplett digital karta för det området. Marken ägs av både enskilda, företag och kommun.

I Gällö, som är en av kommunens tätorter, bor ca 650 personer. Orten ligger utmed E 14 mellan Sundsvall och Östersund samt berörs av Mittbanan.

God tillgång på villatomter samt mark för flerbostadshus finns inom området.

Industrin präglas av träindustrier (främst Gällö Såg), handel och småföretag, i huvudsak mekaniska verkstäder. Tillgång på industrimark finns öster om bron.

Bland fritidsanläggningarna kan nämnas skidbacke och Folkets Hus. Kommunalt va-nät finns för hela samhället.

Riksintressen, avvägning enligt miljöbalken

Planområdet berör E 14 och järnvägen som är riksintressen enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Revsundssjön ingår i Natura 2000-området "Gimån uppströms Holmsjön".

Planområdet berörs också av riksintresse för rennärning enligt 3 kap. 5 § miljöbalken, riksintresse för skyddade vattendrag enligt 4 kap. miljöbalken samt Försvarsmaktens påverkansområde för väderradar som är riksintresse enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

Då planområdet i allt väsentligt omfattar redan bebyggt och detaljplanerat tätortsområde samt inte förändrar höjder på byggrätter eller väsentligt utökar byggrätter, bedömer kommunen att planen inte negativt påverkar riksintresseområdena. Genomförandet av planen bedöms således inte innebära risk för påtaglig skada på riksintressena.

Översiktliga planer, detaljplaner

I den kommunövergripande översiktsplanen antagen år 2003 utgör Gällö samhälle ett sammanhängande tätortsområde. Planområdet i sin helhet, förutom en lantbruksenhet, omfattas av tidigare fastställda/antagna detaljplaner.

Planprogram

Då planen omfattar tidigare planlagd mark och i huvudsak syftar till att modernisera planen utan väsentliga förändringar av markanvändningen, behövs inget inledande programskede.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur mm

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en sydostsluttning med i huvudsak bostäder. Träd och vegetation finns i viss omfattning längs gator och vägar samt rikligt på tomtmark. Dessutom finns några mindre parkliknande områden samt små naturområden insprängda i bebyggelsen. Samhället omges av omfattande skogsmark samt Revsundssjön.

Våtmarken norr om industriområde är upptagen som värdefull sumpskog enligt Skogstyrelsens inventering "Skogens Pärlor". Den utgör NATUR i gällande plan.

Geotekniska förhållanden

Genom tidigare bebyggelse i området är de geotekniska förhållandena väl kända.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister FMIS några fornminnen (bl a en flatmarksgrav) inne på enskild tomtmark samt en stensättning belägen inom NATUR-område i västra delen av planområdet. Dessa omfattas av Kulturminneslagen (KML).

Bebyggelseområden

Bostäder

Moderniseringen av planerna för tätorten har inriktats mot att öka flexibiliteten av främst markens användning, men också rationalisera den hittillsvarande blandningen och olika tillåtna hushöjder utan att generellt öka den tillåtna hushöjden i samhället. Huvuddelen av bebyggelsen i centrala delarna är två- eller trevåningshus, vilket bibehålls i planen. I

villaområdena föreslås en mer enhetlig bestämmelse på maximalt två våningar (med vissa begränsningar vad avser vind och sluttningsvåning för hus i två våningar).

I en liten ort som Gällö är det vanligt att blanda boende med handel och kontorsverksamhet. Därför medger planförslaget allmänt en mer flexibel användning i främst de centrala delarna av samhället. I de yttre mer renodlade bostadsområdena bibehålls inriktningen mot enbart boende. I övrigt stadfäster planen huvudsakligen pågående markanvändning.

Huvuddelen av planområdet är bebyggt. Obebyggda tomter finns främst i villaområdet. I övrigt finns enstaka obebyggda tomter insprängda i befintlig bebyggelse. Viss rivning av flerbostadshus har genomförts tidigare. Där bibehålls dock byggrätten om det någon gång i framtiden kan bli aktuellt med återuppförande av nya hus.

Handel, kontor, offentlig service mm

I den centrala delen av samhället finns huvuddelen av handel, kontor och offentlig service samlat. Affärerna är främst belägna i eller i nära anslutning till genomfarten mot Revsund.

Industri, övriga arbetsplatser

Längs Sågvägen närmast stranden finns sedan gammalt flera mindre industrier. Gällö Såg ligger på en egen halvö söder om själva samhället. Endast en mindre del av denna industriverksamhet är belägen inom planområdet. Det gäller viss upplagsverksamhet. Övriga delen av verksamheten är belägen utanför själva detaljplaneområdet. Övrig befintlig industri är belägen öster om bron över sundet. Där finns också en betryggande planlagd markreserv för tillkommande verksamheter.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet finns två kvarvarande byggnader som i tidigare inventeringar redovisats som kulturhistoriskt värdefulla (Gällön 3:5 och 3:69). Dessa ges en q-beteckning i planen.

Nedan och på nästa sida samt på omslaget redovisas några bilder på bebyggelse i samhället från olika tidsepoker.



Detaljplan för Gällö samhälle



Friitor, aktivitetsområden

Längs stranden av Revsundssjön finns båtplatser, badplats samt friluftsområden.

Norr om samhället finns skidbacke och friluftsområden.

Några mindre parkområden med lekplats finns inne i samhället.

Gator och trafik

Genom Gällö löper väg 568 mot Revsund. I planen föreslås inga förändringar av väg- och gatunätet förutom att en tänkt nedfart från väg 568 i den västra delen av samhället tagits bort ur planen. Här finns en lokalgata som gör denna anslutning onödig.

Detaljplanen medger på flera ställen utbyggnad av trottoarer längs lokalgatorna om det skulle bli aktuellt.

Järnväg

Järnvägsområdet genom samhället bibehålls oförändrat jämfört med gällande plan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp, dagvatten

All bebyggelse är ansluten till kommunens va-nät. I Gällö samhälle finns i dag liten hårdgjord yta. Dagvattenhanteringen sker i huvudsak genom diken /naturlig avrinning mot sjön.

Befintligt dagvattennät är till sin utbyggnad litet. Enligt erfarenheter på teknisk avdelning så är problemen med översvämningar ringa i Gällö samhälle.

Kommunen utarbetar en plan för dagvattenstrategin och även för ovidkommande vatten gällande hela kommunen.

Någon ny bebyggelse som kan medföra problem med dagvattnet föreslås inte i planen som i allt väsentligt omfattar redan bebyggd tomtmark. Någon risk för ras orsakat av dagvatten bedöms inte föreligga i samhället.

El

Området matas med el från befintligt elnät.

Värme

I samhället finns ett begränsat fjärrvärmenät, främst för delar av kommunens fastigheter. Lokal biobrännslanläggningar finns på vissa fastigheter. Uppvärmningen sker huvudsakligen individuellt.

Avfall

Erforderliga sop- och återvinningsutrymmen är sedan tidigare placerade på lämpliga platser i samhället.

Strandskydd

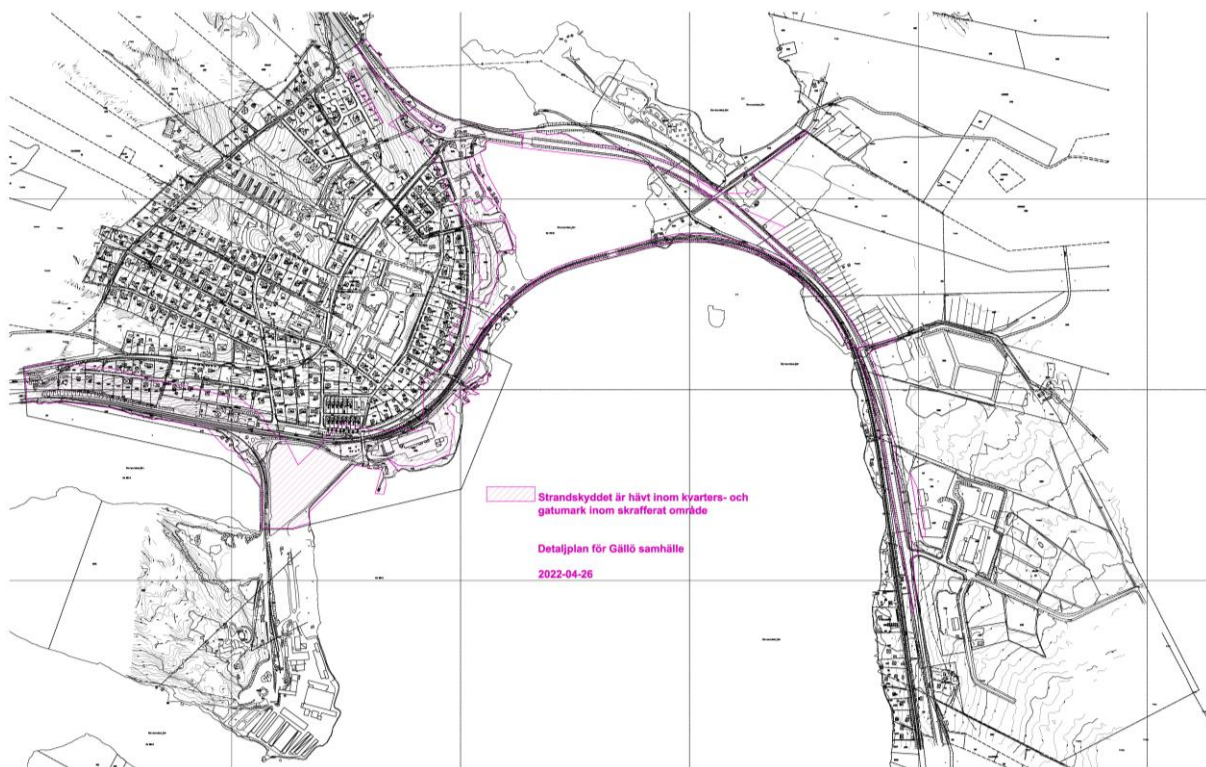
En del av planområdet är belägen inom 100 m från stranden av Resundssjön och omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Inom den del av gällande plan som utgör kvartermark och vägområde, vilket utgör i stort sett hela planområdet, är strandskyddet hävt sedan tidigare. De nya strandskyddsreglerna innebär dock att man vid ändring av gällande plan ånyo måste

häva strandskyddet. Strandskyddet föreslås därför hävas för de delar av kvartersmarken och vägområde i nya planen som är belägen inom strandskyddet. Särskilda skäl för upphävande är:

- att huvuddelen av området redan är kvartersmark och vägområde i gällande plan där strandskyddet är hävt. Formellt är området således redan taget i anspråk för bebyggelse och verksamheter på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta utgör särskilt skäl enl 7 kap. 18 § c miljöbalken.

Planområdet berör stora vattenområden i Revsundssjön. För huvuddelen av dessa bibehålls strandskyddet (betecknade med allmän plats W_2 på plankartan). För några mindre områden som är bebyggda med båthus samt större bef bryggor/båthamn (betecknade med kvartersmark W_1 på plankartan) föreslås att strandskyddet ånyo hävs. Samma gäller för angränsande områden betecknade med N_2 på plankartan. De utgör angöring med p-plats till bryggor och båthus samt en bollplan. Särskilda skäl för upphävande är:

- att områdena redan tagits i anspråk för bebyggelse och verksamheter och att de utgör bebyggelse och verksamheter som måste ligga vid stranden. Detta utgör särskilt skäl enl 7 kap. 18 § c miljöbalken. Fri passage säkerställs på plankartan.



Inom snedstreckat lila område hävs strandskyddet. Se även karta i A1

Påverkan på Revsundssjön (Natura 2000 område)

Då planen inte innehåller några förslag på större förändringar av pågående markanvändning, medför planen hellre inte någon förändring av påverkan på Natura 2000-området. Planen medger dock flera användningsområden för resp fastighet, men den mer flexibla användningen, som förutom boende också medger handel och kontor, bedöms inte medföra

någon negativ påverkan på Revsundssjön. Allt VA inom området ingår i kommunens verksamhetsområde. Planen utökas med ett mindre markområde för lantbruk, men där bedrivs redan jordbruk, så någon ändrad markanvändning som medför annan påverkan på Revsundssjön, sker i praktiken inte.

Påverkan på riksintressena

Se sid 3.

Riskbedömning ang översvämning och tågurspårning

Av kommunens översiktsplan framgår att risken för översvämning är begränsad i Bräcke kommun. Planen medger ej heller någon ny bebyggelse intill Revsundssjön.

I länsstyrelsens planeringsunderlag är E 14 utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. E 14 passerar dock i utkanten av samhället med närmaste bostadsbebyggelse ca 50 m från vägen. Någon ny bebyggelse intill E 14 medger inte planen.

Järnvägen (Mittbanan) passerar i södra kanten av samhället. Planen föreslår ingen förändrad markanvändning i närområdet till järnvägen.

Möjligheten att ändra transportvägarna för farligt gods bedöms små. En omläggning av järnvägen eller E 14 kan inte förväntas ens på lång sikt.

Då planen inte innebär några förändringar av pågående markanvändning i närheten av E 14 eller järnvägen, bedöms det inte erforderligt med någon särskild riskbedömning.

Buller från Gällö Timber/Såg, väg och järnväg

Gällö Timber ligger angränsande till planområde. Denna verksamhet har många tunga transporter och påverkar de närboende genom bl.a. buller från transporter och sågindustriverksamheten. I samrådsskedet har Länsstyrelsen påpekat att kommunen måste redovisa hur de klarar bullergränserna från verksamheten till grannfastigheterna. I angränsning till denna verksamhet framför Länsstyrelsen att det inte är lämpligt att utöka byggrätten och byggnads höjd på fastigheterna om inte kommunen kan redovisa att bullerbegränsande åtgärder kan upprättas som klarar bullerkraven.

I bullerutredningen från 2018 redovisas ett flertal åtgärder för att klara riktvärdena för industribuller vid angränsande bostadsfastigheter. Inom sågområdet har därefter ett flera bullerdämpande åtgärder vidtagits. Även reglering av trafiken har vidtagits. Nya bullermätningar genomfördes 2020 rörande sågen. Dessa visar att de genomförda åtgärderna har medfört att gällande riktvärden för industribuller innehålls vid angränsande bostadsbebyggelse.

Det möjliggör den att den tidigare föreslagna utökningen av byggrätter och byggnadshöjder inom berörda fastigheter kan bibehållas.

Kompletterande bullerberäkning har genomförts för vägar och järnväg under sommaren 2021, se bilagt utredning. I den redovisas att följande fastigheter har en ekvivalent ljudnivå vid fasad över riktvärden för buller från trafik. Huvuddelen av dessa är dock belägna utanför planområdet. Nedan redovisas vilka förändringar som görs för de fastigheter som är belägna inom planområdet för att klara gränsvärdena gällande ekvivalenta nivåer:

Fastighet

UBYN 1:5 utanför planområdet

UBYN 2:22 -"-

UBYN 2:95 -"-

LILLGÅRDEN 1:10 -"-

LILLGÅRDEN 1:16 -"-

LILLGÅRDEN 2:2 -"-

LILLGÅRDEN 2:9 -"-

OPPNE 1:84 för det befintliga flerbostadshuset omfattar byggrätten endast befintligt hus. För byggrätten inom västra delen av fastigheten begränsas byggrätten mot vägen så att gränsvärdet innehålls.

OPPNE 1:111 inom den västra delen av fastigheten närmast järnvägen tillåts endast uthus, förråd

OPPNE 1:122 -"-

GÄLLÖN 1:22 utanför planområdet

GÄLLÖN 3:45 förgårdsmarken mot väg justeras så att gränsvärdet innehålls. Dock bibehålls byggrätten för bef bostadshus

GÄLLÖN 3:46 -"-

GÄLLÖN 3:47 -"-

GÄLLÖN 7:1 utanför planområdet

Enligt bullerutredningen 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 länsstyreslen 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 länsstyreslen 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 använts 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.

Räddningstjänsten

I Gällö finns en räddningsstyrka med fyra brandmän som har beredskap dygnet runt, året om. Stationen åker även på IVPA-larm, I Väntan På Ambulans). Bebyggelsen inom planen är nåbar för Räddningstjänsten via vägnätet. Räddningstjänsten bedöms i normalfallet ha en insatstid på under 5-10 minuter. I samhället finns 6 brandposter enl. brandpostkartan.

Jordbruk

I nordöstra delen av samhället finns ett mindre område med jordbruksmark som är omgivet av gällande detaljplaner. Detta område tas nu med för att erhålla en sammanhängande detaljplan för hela samhället, men ges en flexibel lantbruksbeteckning med frikostig byggrätt så att för jordbruksdriften erforderliga byggnader kan uppföras. Någon jordbruksmark tas inte i anspråk för annan markanvändning.

Radon

Enligt översiktsplanen finns inga risker för förhöjd radonavgång från mark i Gällö samhälle.

PFAS

Enligt Länsstyrelsen finns risker kopplade till förekomst av PFAS vid området nedanför brandstationen. 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.

Miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet

Miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet är fastställda för nästan alla sjöar och vattendrag. Av distriktets alla vattendrag är 7 379 utpekade som vattenförekomster enligt Vattendelegationen för Bottenhavet dit alla vattendrag i Bräcke kommun hör.

För miljö kvalitetsnormer inom Revsunssjön gäller överlag att den uppnår måttlig ekologisk och kemisk status (exkl. kvicksilver) enligt Vattendelegationens statusklassificering.

Miljö kvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar är ”uppnår ej god status” i samtliga vattenförekomster. Detta gäller över hela landet och beror på en hög halt av kvicksilver och kvicksilverföreningar i marken, bland annat orsakade av atmosfäriskt nedfall. Problemen förvärras av försurning. Målsättningen är att halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten inte bör öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som har legat till grund för

vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus inklusive kvicksilver och kvicksilverföreningar 2009.

En bra och systematisk dagvattenhantering vid både byggskede som driftskede behövs för att minimera sedimenttransport från planområdet. På så vis kan sedimentering och grumling på recipienten Revsundssjön undvikas från planområdet vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna kan följas. En god dagvattenhantering i området är viktigt både för att det ska vara möjligt att följa och skapa förutsättningar att förbättra normen för ekologisk status i Revsundssjön. Detta är också av betydande vikt för en gynnsam bevarandestatus för Natura 2000-området Gimåns vattensystem.

Så gott som hela planområdet är anslutet till kommunens VA- och dagvattensystem. Det är kommunens ansvar att bevaka att reningsverkets funktion säkerställs så att vattenkvalitet inte försämras på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnormen negativt påverkas. Planen medför ingen ytterligare anslutning jämfört med nu gällande plan.

Behov av miljöbedömning

Nedan redovisas en behovsbedömning genomförd enligt de kriterier som finns uppräknade i bilaga 2 och 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för att se om planen medför någon betydande miljöpåverkan. Sammanställningen utgör också en samlad beskrivning av planens konsekvenser på naturvården, kulturmiljön och landskapsbilden.

Planen innebär ingen större förändring av markanvändningen gentemot gällande plan. Planens genomförande har inte bedömts medföra sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med tillhörande MKB ska utföras enligt reglerna i MB 6:11.

Planens karaktäristiska egenskaper

Omfattning, förenlighet med andra projekt	Planen omfattar redan bebyggd och planlagd kvartersmark. Inga väsentliga förändringar föreslås. Plan stadfäster i huvudsak pågående markanvändning
Utnyttjande av mark	Planen tar i anspråk ca 227 ha mark som utgörs av tidigare planlagd mark.
Avfall, föroreningar, störningar	En genomförd plan alstrar normalt hushållsavfall. Planområdet är anslutet till kommunalt avloppsnät.
Hållbar utveckling, miljömål	Planen stämmer väl överens med miljömålet god bebyggd miljö.

Projektets lokalisering och den befintliga miljöns känslighet

Nuvarande markanvändning	All mark utgör formellt allmän platsmark eller kvartersmark i gällande plan.
Skyddade områden	Planen berör Revsundssjön som ingår i Natura 2000-området "Gimån uppströms Holmsjön". Planen föreslår inga förändringar som kan påverka Natura 2000-området.

	<p>Inom eller i anslutning till planområdet finns inga objekt som är skyddade enligt 7 kap miljöbalken (naturreservat el likn).</p> <p>Delar av området omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Inom den del av gällande plan som utgör kvartermark är strandskyddet hävt sedan tidigare. De nya strandskyddsreglerna innebär dock att man vid ändring av gällande plan ånyo måste häva strandskyddet.</p>
--	--

Typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Naturvård	Befintliga natur- och friluftsområden längs Revsundssjön bibehålls.
Kulturmiljö och landskapsbild	Planen bedöms inte negativt påverka några kulturhistoriskt värdefulla miljöer. eller medföra någon betydande påverkan på områdets landskapsbild.
Totaleffekt av påverkan	Genom planområdets utformning och placering samt styrningen av bostadshusens utformning bedöms exploateringen medföra en mycket begränsad sammanlagd påverkan på områdets natur-, kultur- och landskapsbildsvärden.

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att den inte får någon betydande miljöpåverkan i området i förhållande till gällande plan. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

Planens syfte och konsekvenser

I 2 kap PBL anges bl a:

2 § *Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.*

3 § *Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja*

- 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,*
- 2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,*
- 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,*
- 4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och*
- 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.*

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1–5. Lag (2013:867).

4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Ovanstående innebär att en allmän lämplighetsprövning ska göras i en detaljplaneprocess för såväl nyttillkommande som befintlig bebyggelse. Då Gällö samhälle omfattas av ett flertal äldre planer har en grundläggande lämplighetsbedömning gjorts i samband med att resp plan upprättats. Denna nya plan omfattar i huvudsak redan planlagd och utbyggd tätortsmark och förändrar i stort inte pågående markanvändning inom samhället. Planen görs modern och mer flexibel vad gäller användningssätt, byggrätt, hushöjd och exploateringsgrad, men ändå relativt nära de äldre planerna. Den nya planen omfattar i huvudsak redan bebyggda områden och innehåller således inga omfattande förslag till förändringar. Det handlar främst om mindre justeringar där användnings- och egenskapsgränser anpassas till hur det ser ut idag.

Att i stort bibehålla pågående markanvändning bedömer kommunen vara lämpligast från allmän synpunkt och samtidigt medföra god hushållning och ett hållbart nyttjande av bef resurser. Det finns inte behov eller önskemål från fastighetsägarna i samhället av att göra avsevärda förändringar i markanvändningen.

De likartade planbestämmelserna, med något generösare byggrätter, möjliggör dock uppförande av kompletteringar inom bef tomter, jämfört med gällande äldre planer med mycket snäva och otidsenliga byggrätter. Det finns ett uppdämt behov av att få uppföra garage, förråd och likn inom Gällö, som kommunen hittills varit tvungen att avslå, pga av föråldrade snäva byggrätter i gällande planer.

Planens konsekvenser blir således att bef struktur i samhället bibehålls vad gäller vägar, gator, fastighetsindelning mm, men att den nya planen medför ett mer flexibelt användningssätt med likartade bestämmelser som medger efterfrågade kompletteringsmöjligheter för de enskilda fastighetsägarna. De flexibla användningssätten och kompletteringsmöjligheterna bedöms inte negativt påverka samhällsbilden utan ligga väl i linje med det som anges i 2 kap PBL.

Planen omfattar några obebyggda tomter i samhällets norra del, där gator och tomtindelning enligt gällande plan bibehålls. I norr tillkommer också två nya byggrätter inom Gällö 2:78 och 2:79. Dessa utgör en naturlig komplettering av bef bebyggelse.

Planens omfattning

Som redovisats i samrådsredogörelsen har kommunen för några år sedan genomfört en liknande modernisering av detaljplanen för hela Bräcke samhälle med mycket lyckat resultat. Denna sammanhållna plan har underlättat hanteringen av bygglov, VA system, vägar mm. Det är också mycket enkelt att framställa lämpliga utsnitt utan styrning av bladindelningen. Kommunen kan inte se någon fördel med att dela upp planen i flera delar och handlägga dessa i separata, parallella planprocesser. Det skapar ett betydligt merarbete med ökade kostnader för en resurssvag kommun, utan att det blir tydligare och mer lättläst för berörda enskilda fastighetsägare. Planens huvudsakliga syfte är att erhålla en digital plan för hela samhället och mer likartade planbestämmelser för främst befintliga bostadsfastigheter, vilket också framgår av planbeskrivningen sid 1. Planen omfattar i huvudsak befintlig bebyggelse och innehåller endast några få förslag på kompletterande nyttillkommen bebyggelse på nya tomter.

Kommunen kan därför inte se att tydlighetskravet i 4 kap PBL bättre uppfylls med en uppdelning i flera planer med parallella planprocesser och ser enbart fördelar med en sammanhållen plan för hela samhället. Kommunen vidhåller det föreslagna upplägget.

PLANENS GENOMFÖRANDE

MÅL OCH STRATEGI

Planens mål är att ajourföra, modernisera och digitalisera detaljplanen för Gällö samhälle för att därigenom underlätta framtida bygglovgranskning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för områdets detaljplanläggning. Enskilda fastighetsägare ansvarar för utbyggnader inom resp tomtplats.

Tidplan

Detaljplanen skickades ut på samråd under hösten 2014. Därefter har planprocessen pausats i avvaktan på bullerdämpande åtgärder vid sågen. Planen skickades ut på granskning under våren 2021. Med anledning av att väsentliga förändringar gjorts i planen efter granskningsskedet, skickas planen ut på ny granskning under senare delen av 2021 för att därefter kunna antas i mitten på 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år och börjar när planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, markförvärv mm

Planen berör område där fastighetsbildningen i huvudsak redan är genomförd. Ev tillkommande nya avstyckningar får genomföras efter behov. Det går dock inte i dagsläget ange vart det kan bli aktuellt. Vid framtida ev avstyckningar ansvarar resp fastighetsägare för uppkomna kostnader för lantmäteriförrättningen.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän plats förutom för genomfarten och väg till järnvägen, där Trafikverket är huvudman.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av stadsarkitekt Ulf Alexandersson på uppdrag av bygg- och miljönämnden och kommunstyrelsen i Bräcke kommun.