

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Bergsbyns industriområde

Inom stadsdelen Bergsbyn, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Detaljplanen har varit utställd för granskning mellan 7 okt–28 okt. De som är berörda av planen har fått tillfälle att lämna synpunkter under granskningstiden.

Synpunkterna på detaljplanen har främst berört:

- Dagvatten och grundvatten
- Lokalisering
- Buller

Synpunkter som kommit in i under samrådet finns redovisade i samrådsredogörelsen för denna detaljplan.

Synpunkter från samrådet från icke sakägare återfinns i samrådsredogörelsen.

Ändringar inför antagande

Efter genomförd granskning har följande ändringar av planförslaget gjorts:

Plankarta

- Bullerbestämmelser
- Justerade nivåer för dagvattenhantering
- Ändrad genomförandetid

Planbeskrivning

- Formuleringar MKN
- Smärre uppdateringar om trafik m.m.

Ovan ändringar anses inte vara av sådan karaktär att ny granskning av planförslaget behöver genomföras.

Inkomna yttranden på planförslaget

Under granskningstiden har nio stycken yttranden kommit in enligt nedanstående förteckning. Fem stycken yttranden med synpunkter har kommit in, dessa återges i sin helhet och kommenteras nedan.

Yttranden från:	Datum	Kommentar
Samhällsbyggnad GoP, VA	30 okt	synpunkter
Trafikverket	28 okt	synpunkter
Verksamhet och boende i öst	28 okt	synpunkter
Länsstyrelsen	27 okt	synpunkter
Räddningstjänsten	25 okt	ingen erinran
Skellefteå museum	20 okt	ingen erinran
Skanova	16 okt	ingen erinran
Boende Bergsbyn (icke sakägare)	12 okt	synpunkter
Kommunala lantmäterimyndigheten	10 okt	ingen erinran

Sakägare

Verksamhet och boende i öst

Undertecknade äger och driver fastighet som är belägen ca 200 meter i östlig riktning om det planerade industriområdet. Eftersom företaget arbetar med jord- och skogsbruk är närområdets utveckling och hur planområdet anläggs och genomförs av mycket stor betydelse för vår framtid.

Vi lämnade därför in synpunkter på detaljplanen under samrådsskedet, men anser inte att de har beaktats i tillräcklig utsträckning. I samband med att detaljplanen nu är i sitt granskningsskede vill vi lämna följande synpunkter:

Lokalisering:

I samband med samrådsskedet lämnade flera bybor in synpunkter gällande själva lokaliseringen av området. Vissa föreslog också att området borde flyttas längre norrut för att inte inkräkta på det rörliga friluftslivet och skära av byn från skogen som nuvarande förslag gör. Undertecknade är också av den uppfattningen att en lokalisering av området nord-nordväst om nuvarande förslag skulle vara bättre för Bergsbyn som by och även inkräkta mindre på vår verksamhet.

Plan- och bygglagens (2010:900) portalparagraf syftar till att, "med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer." Vi anser inte att den föreslagna lokaliseringen är långsiktigt hållbar och att det finns alternativ (som t ex att flytta planområdet en bit norrut) som på ett bättre sätt uppfyller kraven på hållbarhet och långsiktighet.

Som svar på synpunkterna i samrådsredogörelsen har kommunen vid upprepade tillfällen påtalat att områdets lokalisering är i linje med den fördjupade översiktsplanen. Det stämmer i sak, men en fördjupad översiktsplan är inte juridiskt bindande och därför efterlyses en bättre redogörelse vad gäller bedömningen av områdets lämplighet.

Dagvatten:

Områdets dagvattenhantering – såväl under byggtiden som senare – är den enskilda fråga som vi bedömer vara mest kritisk och därför vill vi påpeka följande:

- Dagvattenhanteringen i byggskedet är dåligt belyst i utredningarna och något konkret förslag på hur dagvattnet ska hanteras saknas i underlaget. Erfarenhetsmässigt har det visat sig att omfattande dagvattenproblem kan uppkomma vid anläggande av betydligt mindre områden än detta. Detta område utgör en mycket stor exploatering och vi efterlyser därför åtgärder för att förebygga översvämningar och dagvattenproblem.
- I den översiktliga geotekniska utredningen som tagits fram (WSP 2017-09-12) har det också tagits upp att schaktning under grundvattenytan i silt och lersediment kan medföra problem med flytbenägna jordar. Åtgärder för att hantera denna fråga måste vara klarlagd innan markarbeten påbörjas. Likaså bör frågan om behov av länshållning och vart länshållningsvatten bortleds lyftas tidigt. I annat fall är det stor risk att dikessystem och vattenförekomster påverkas negativt, t ex Bergsängesbäcken som passerar nära våra byggnader och ligger inom våra odlingsmarker.
- Kraftigt ökade dagvattenflöden uppkommer även efter exploatering. I dagvattenutredningen som tagits fram av WSP 2017-09-12 framgår att flödena i stort sett kommer att tiodubblas vid jämförelse mellan nuvarande flöden och framtida flöden när planområdet är utbyggt. För oss är det mycket viktigt att det säkerställs att inte flödena i Bergsängesbäcken och andra omgivande dikessystem ökar, vilket i så fall kan leda till översvämning, skador på byggnader och vattensjuka odlingsmarker.
- Det måste uppmärksammas att det redan idag förekommer problem med vägtrummor, i synnerhet vid väg 372.
- Vi anser inte att tillräckliga åtgärder har vidtagits för att säkerställa hur dagvattenhanteringen ska lösas. I WPS:s dagvattenutredning föreslås en rad åtgärder för att hantera dagvattnet. Dessa har dock inte förts in på plankartan och i planbestämmelserna. För att säkerställa att föreslagna lösningar blir av bör ytor för dagvattendammar mm avsättas på plankartan i tillräcklig omfattning. I granskningsförslaget har det endast tagits upp som en planbestämmelse att en dagvattenanläggning med sammanlagd volym på 4 000 m³ ska "anläggas eller vidmakthållas". Det är bara en bråkdel av den volym som föreslagits i dagvattenutredningen, vilket vi därför ställer oss kritiska till.
- Att det kan behövas åtgärder för att omhänderta släckvatten vid eventuell brand inom området har nämnts i planhandlingarna, men inget förslag på hur detta kan lösas har presenterats.
- En planbestämmelse om gröna tak bör införas för att minska dagvattenflödena.

Buller/störningsskydd:

- En kraftigare skogsridå bör sparas mellan vår fastighet/jordbruket och industriområdet. I planförslaget är ridån 20-30 meter jämfört med ca 100 m för södra delen av området mot väg 372. För att även skydda mot vägtrafikbuller bör ridån och vägen (förlängningen av Torsgatan) byta plats.

Byggtiden:

- Dagvattenhanteringen under byggtiden måste utredas bättre, se tidigare punkt.
- Vi förväntar oss åtgärder för att motverka dammning.
- Vi förväntar oss att i god tid innan få kännedom om åtgärder som är extra bullriga som t ex sprängning, pålning och liknande.

Plankartan:

Plankartan bör göras tydligare då den i nuvarande version är mycket svårtydd.

Skalstocken är också mycket svår att upptäcka. Linjerna bör inte heller vara grå utan svarta, eftersom t ex höjdkurvor inte framgår och i synnerhet inte inom planområdet.

Övrigt:

Risken för grundvattenavsänkning måste kontrolleras så att det säkerställs att inte vår dricksvattenförsörjning påverkas negativt.

Sammanfattning:

Vi vill klargöra att vi inte är emot en utveckling av Skellefteå med etablering av nytt industriområde med tillhörande verksamhet(er). Däremot har vi som framgått synpunkter på lokaliseringen och den detaljplan som presenterats.

Vårt företag sysselsätter 3 personer och är således ingen hobbyverksamhet. Vi förväntar oss därför att hänsyn tas så vår verksamhet kan fortsätta att bedrivas och att inte anläggandet och genomförandet av industriområdet skadar vår verksamhet.

Kommentar:

Detaljplanen reglerar att dagvatten ska tas om hand, inte hur (gröna tak, dammar etc). Men så stora arealer kräver såklart särskilda åtgärder. Kraven skärps också från granskningens 4 000 m³ till 20 000 m³. Markarbeten regleras av mark – och/eller bygglov. Flödena i Bergsängesbäcken kan öka, men inte i sådan utsträckning att översvämning befaras. Vägtrummor m.m. kan åtgärdas under anläggning av Torsgatan och ombyggnad av väg 372. Släckvatten bör hanteras i verksamhetstillståndet. Samhällsbyggnad instämmer i att plankartan blir svåräst när den täcker så stort området (ca 3 km), och beklagar detta. Vi försöker göra den tydligare. Bygghänsyn hanteras av mark- och/eller bygglov. Skogsridån har utökats mot öster totalt (10 m skog + 30 m väg +25 meter skog). Skulle buller ändå uppstå från vägtrafiken kan plank bli aktuellt. Ingen annan avsikt finns än att lantbruket ska kunna fortsätta som tidigare.

Övriga

Boende Bergsbyn (icke sakägare)

Starkt motstånd mot etablering i Skellefteå vid bostadsområdet Bergsbyn!!!

För 1 år sedan började jag, min man och våra 2 små barn att leta hus. Bland det största man gör i livet, ett av de viktigaste valen man gör. Det man då får höra från alla mäklare är: "Läget är det viktigaste. Det andra kan man ändra på, men läget går aldrig att ändra på." Med det i åtanke hittade vi tillslut vårt drömhus, i Bergsbyn I Vi var less på stadslivet och ville bo lite utanför stan, perfekt, och med skogen alldeles på vår baksida. Lugnet och närheten till naturen var det viktigaste för oss.

Vi är därför så fruktansvärt ledsna, upprörda och rent ut sagt arga när det uppdragas att ett stort industriområde kanske ska byggas, i princip på vår baksida!!

Lugnet och fritidsområdena kommer att försvinna helt om fabriken placeras här. Särskilt vi som bor högst upp vid skogen påverkas mest av detta!! Vi påverkas redan av väg 365 då vi hör buller därifrån, men det är överkomligt. Dock inte om fabriken kommer hit!

Miljö, farliga utsläpp, buller, tung trafik, tågtrafik m.m. Och det dygnet runt! Det är det värsta, DYGNET RUNT, ÅRET RUNT!

Det här får absolut inte hända! Det är stort motstånd bland de boende här i Bergsbyn och många är så fruktansvärt besvikna på bl. a kommunen att de tillåter det här. Jag läste om att det skulle lämnas lite skog som skydd men det räcker inte! Området måste placeras MYCKET längre bort.

Vi kommer att påverkas, och det negativt.

Ni måste hitta en annan placering av detta område. Inte så nära ett bostadsområde fullt med barnfamiljer. Jag vädjar!

Lägg det längre bort från bebyggelse! Ni kommer att förstöra boendemiljön för ett helt bostadsområde.

Kommentar:

Frågan om lokalisering utreddes inför den fördjupade översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 2011. Området har sedan dess varit avsett som potentiellt industriområde. Samhällsbyggnad ser inget som tyder på att miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten hotas.

Boende bor ca 400 m från det planerade industriområdet, på andra sidan väg 372, och inget tyder på de kommer att påverkas av buller eller något annat därifrån. Synpunkterna påverkar inte planförslaget.

Kommunala

Samhällsbyggnad, Gator och parker, Vatten och avlopp

Gator och trafik

Det är positivt att planförslaget nu medger en omdragning av det öst-västrliga cykelstråket söder om planområdet. Den sista länken mellan planområdet och befintlig GC-bana vid Risbergsgatan ligger inom kommunal mark som inte är planlagd. Om en utökning av planområdet behövs för att säkerställa GC-banans läge inom området utanför detaljplan, bör utredas. Det är viktigt att medel för dessa GC-banor avsätts i investerings-/exploateringsbudgetar så det kan genomföras när tomtmarken tas i anspråk, bör framgå av genomförendebeskrivning.

Positivt att ett skyddsområde mellan tomtmark och gatemark har införts men fortfarande medger planen byggrätt för komplementbyggnader mot tomtgräns/gatemark i områdets norra del. Ur ett väghållarperspektiv är det olämpligt med byggnader ända fram mot gatuområdets gräns. Vi föreslår att prickmark alternativt att ett skyddsområde av naturmark, istället införs angränsande mot gatuområdet. På liknade sätt som i planområdets östra och södra delar.

Det är bra att planbeskrivningen kompletterats med text som anger att "Antalet direktutfarer till Torsgatan bör begränsas och samordnas, från såväl industriområde som skogsvägar." Eftersom planförslaget även medger att området kan avstyckas i flera industritomter, så bör planen tydligare beskriva och reglera att anslutningar från dessa tomter ska samordnas via internvägar inom tomtmarken. Allt i syfte att begränsa antalet direktutfarer mot Torsgatan och därmed öka trafiksäkerhet och framkomlighet för den framtida huvudgatan Torsgatan.

Vatten och avlopp

I överenskommelse med planförfattaren så upprepar vi följande synpunkter på samrådshandlingen:

Under "Teknisk försörjning, vatten och avlopp" ändras den första meningen: "Efter planens genomförande hamnar området inom verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten" till: "Efter planens genomförande hamnar området inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten".

Följande texter under avsnittet "Dagvatten" tas bort:

~~Eventuell anslutning av dagvattnet ska ske till nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare.~~

~~För dagvatten som inte ska avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.~~

Text under avsnittet "Dränvatten" ändras till:

"Dränvatten från byggnad ska omhändertas genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten)"

I övrigt är det positivt att ett flertal av synpunkterna under samrådet är beaktade i granskningshandlingen.

Kommentar:

Synpunkter noterade och planbeskrivningen uppdaterad. Korsmark behålls dock.

Statliga

Länsstyrelsen

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Synpunkter

Trafik

I planbeskrivningen och MKB:n framgår att transporter ökar till och från planområdet, men inte hur transporterna är tänkt färdas utöver önskan om transporter på järnväg och via kollektivtrafik som minskar belastningen på vägarna. Östra leden från väg 372 och söderut finns inte i dagsläget och när den eventuellt kommer att byggas är ovisst och därmed inget alternativ i dagsläget. Det vore därför intressant att det i handlingarna i huvuddrag framgår hur transporterna kan tänkas spridas till och från industriområdet. Ska t.ex. transporter färdas nära eller via Centrala stan torde det påverka trafikbuller och miljö kvalitetsnormen för luft negativt i de centrala delarna av stan.

Miljöskydd

Den totala mängden buller från planområdet bör beaktas och säkerställas i kommande prövningar, så att inte flera bullerkällor finns som kan ge upphov till störning.

Industriområdet kommer att efterfråga energitillförsel som medför nya ledningsdragningar till området. En planbestämmelse ska reglera och ge förutsättningar för att minska störning från elektromagnetiska fält.

Under byggskedet bör störningsriskerna för närboende kartläggas och beaktas. Naturliga bullervallar och dammskydd kan med fördel uppföras för att minska störningen under byggskedet. Informationsinsatser om vad som är på gång för de närboende, har visat sig vara positiva.

Arbeten gällande hantering/schaktning av förorenade massor ska föregås av en skriftlig anmälan till tillsynsmyndigheten. Planen ska inte medföra att konstaterade föroreningar sprids eller exponeras för omgivningen. Innan området tas i anspråk bör kommunen utreda föroreningsspridning från deponin och utreda behovet av att reducera eventuella risker med deponin, då planförslaget eventuellt kommer att innebära att fler personer kommer verka och röra sig i området. Åtgärder inom planområdet får inte försvåra en eventuellt framtida sanering. Frågan kan med fördel lyftas med den kommunala tillsynsmyndigheten.

Kulturmiljö

Den arkeologiska utredning som gjorts visar inte att det finns några fornlämningar inom aktuellt område. De lämningar som registrerades var 6 st röjningsrösen som bedöms som övriga kulturhistoriska lämningar som därmed saknar lagskydd enligt kulturmiljölagen. Ur kulturmiljösynpunkt kommer Länsstyrelsen därför inte att kräva några ytterligare arkeologiska undersökningar inom området.

Naturmiljö

En dagvattenutredning har utförts, men detaljerna för utformning är i dagsläget inte känt. Det gäller att ambitionerna om att avsätta ytor kan hållas vid utförandet och det ska krävas fördröjnings och reningsåtgärder inom planområdet.

Grundvattennivån i området ligger endast 0,8 m ner i genomsnitt – analys av vad detta innebär kvarstår när det gäller eventuella nya ansökningar om markavvattningstillstånd.

Inom planområdet ligger Sjömyran och den bör i första hand undantas från att bebyggas. Om den ska bebyggas krävs ansökan om markavvattning.

Området underlagras till en del av lera och silt som kan innehålla sura sulfatjordar, för att säkerställa att jorden inte innehåller sur sulfatjord räcker det inte med okulär besiktning utan provtagning för analys av svavelhalten bör göras innan finkorniga jordarter fri klassas.

Planområdet är omfattande till ytan och utöver skyddszon med skog kommer att finnas mot söder och öster vore ett sammanhängande grönstråk genom området önskvärt för spridning och passage av djur och växter.

I MKB:n nämns att det eventuellt kan bli aktuellt med intag av älvvatten för kylning och produktion. Beroende på mängder och utformning kan detta komma att kräva tillstånd för vattenverksamhet.

Det har gjorts en översiktlig naturvärdesinventering och en fladdermusinventering. Även om området i dessa bedömts att inte ha så höga naturvärden bör man ändå fråga sig om det kan finnas arter som inte ingick i inventeringarna och som träffas av artskyddsförordningen för att utesluta att det senare i processen kan komma att visa sig att det krävs en dispensansökan.

Kommentar:

Transporter beskrivna ytterligare. Kraven på dagvattenhantering har ökats till 10 000 m³. Större ledningar går i områdets norra del, dvs långt från boende. Utredningar pågår inför byggskedet v g dagvatten, grundvatten, markarbeten m.m.

Trafikverket

Trafikverket önskar se utförligare beskrivning av trafikflöden samt poängterar att det idag inte finns något åtgärdsprogram för luft

Kommentar:

Transporter beskrivna ytterligare.

Inkomna yttranden på planens miljökonsekvensbeskrivning

Statliga

Länsstyrelsen

MKN luft

För närvarande saknas ett åtgärdsprogram för luft i Skellefteå kommun. Det som fastställdes 2010 har upphört att gälla. Texten i MKB:n ger uppfattningen att det finns ett gällande åtgärdsprogram för luft (sid 31, 39 MKB).

Kommentar:

MKB uppdateras.

Kvarstående synpunkter från samrådet

Synpunkter från samrådet återfinns i samrådsredogörelsen.

Synpunkter som inte har tillgodosetts

Inga sakägare har framfört synpunkter - under samrådet eller granskningen - som inte tillgodosetts. Från icke sakägare (längre bort) kvarstår synpunkter.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Harriet Wistemar
kommunarkitekt

Enar Nordvik
arkitekt

Bilagor:

Samrådsredogörelse