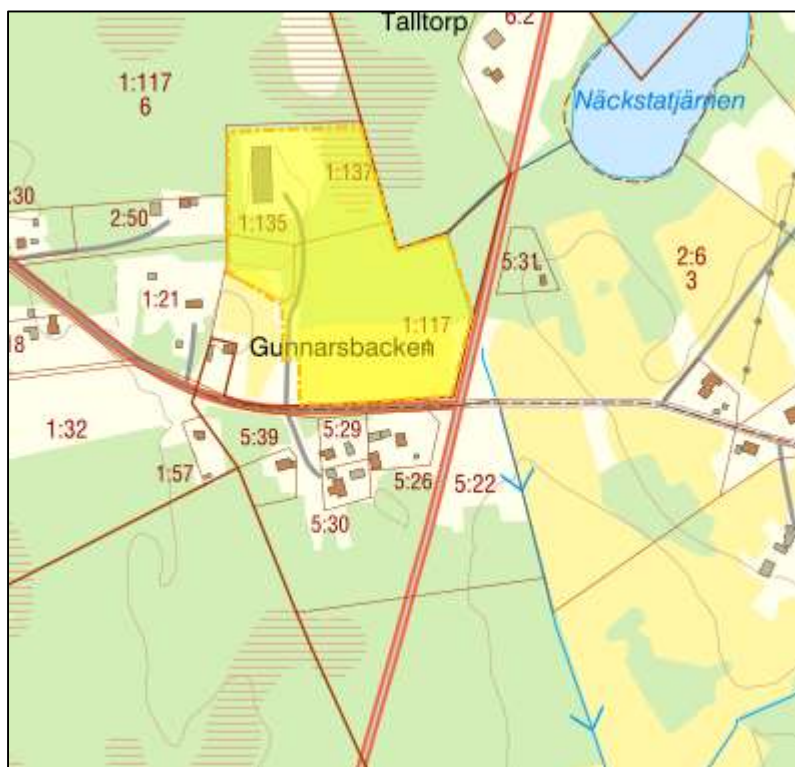


# Kompletterande planbeskrivning

## Antagandehandling

Standardförfarande (PBL 2010:900)



## Ändring av detaljplan Näcksta 2:6

Bergs kommun

Planbesked: 2021-11-11, dnr: MBN 2022-829

Planförfattare: Elise Nilsson, Ellinor Karlsson och Josef Rundström

Påbörjad 2023-04-14

Samråd 2024-01-18 – 2024-02-08

Granskning 2024-02-23 – 2024-03-22

Antagen 2024-05-14

Laga kraft 2024-06-11

# Innehåll

Syfte med ändring av detaljplan .....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	4
Planförslag .....	4
Allmän plats .....	4
Kvartersmark .....	4
Genomförandetid .....	5
Motiv till detaljplanens regleringar .....	6
Motiv till regleringar.....	6
Regleringar av kvartersmark .....	6
Bestämmelser som utgår och/eller ersätts inom område som ändringen avser .....	7
Konsekvenser av ändringen .....	7
Trafik .....	7
Angöring inom planområdet.....	9
Närhet till farligt gods led.....	9
Landskapsbild.....	10
Strandskydd .....	11
Naturvärden.....	11
Ändring av punktprickad mark.....	11
Risker kopplat till Ljud och Ljus.....	11
Befintlig luftledning.....	11
Del av område som upphävs.....	12
Genomförandefrågor .....	14
Mark- och utrymmesförvärv.....	14
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Organisatoriska frågor .....	16
Planeringsunderlag.....	17
Kommunala planeringsunderlag .....	17
Medverkande tjänstepersoner.....	17

## Syfte med ändring av detaljplan

Gällande detaljplan reglerar marken till J -Industri. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog innebär detta för perioden 1987-01-01 - 1992-12-31 att marken är lämplig för:

*Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet.*

*Vidare inräknas de kontor, vaktmästarbostäder, personalutrymmen etc. som behövs för industriverksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den byggda bruksarean inom en industrifastighet. Detaljhandel av stormarknadstyp kan i vissa fall hänföras till industri. Detta gäller framför allt då den avser skrymmande varor som byggvaror, bilar och liknande. Mindre personalbutiker kan förekomma.*

Kommunen vill genom ändring ändra markens användning från Industriändamål till verksamheter, centrumverksamhet samt besöksanläggningar för att skapa en större flexibilitet och möjliggöra verksamheter med minskad omgivningspåverkan som drar nytta av det goda läget vid E45.

Gällande detaljplans syfte är att: *"... tillförsäkra Bergs kommun industrimark"*. Syftet är snävt tilltaget, men tillåter en bred markanvändning som med moderna planbestämmelser kräver fler regleringar. Industri är en av de regleringar som har högst omgivningspåverkan, sett till den verksamhet som den tillåter – allt från tillverkning av olika varor, till försäljning av dessa. Då omgivningspåverkan med gällande detaljplan innebär verksamheter som kan bullra, damma, ha stor ljuspåverkan, innebära stort antal fordonsrörelser med såväl personbilar som tunga transporter är kommunens bedömning att de nya regleringarna inte innebär en större omgivningspåverkan och således ryms i syftet.

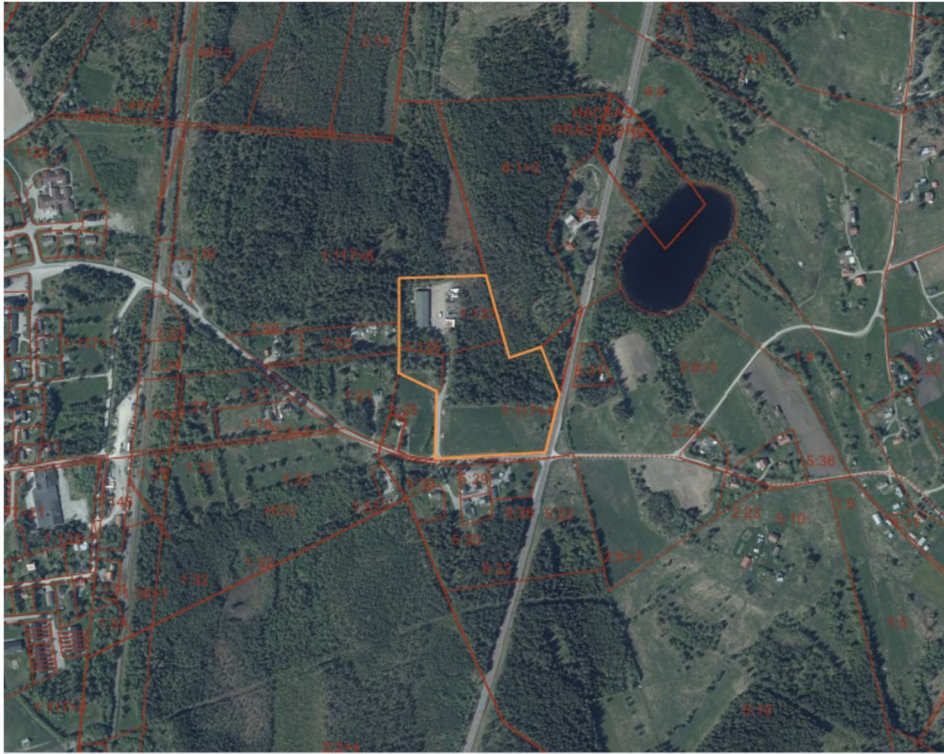
En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. Detta dokument är ett komplement till tidigare planbeskrivning.

Ändringen bedöms inte medföra någon ökad omgivningspåverkan. Ändringen förtydligar även befintlig användning av den del som redan är utbyggd. Kommunens bedömning är att planens syfte kan uppnås genom planändring i stället för genom en ny detaljplan. Markens lämplighet och övriga frågor är genom den gällande detaljplanen redan prövade.

# Beskrivning av detaljplanen

## Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i Hackås, vid infarten från E45:an.



Figur 1 Områdets lokalisering visas med gul markering

Planområdet omfattar cirka 53 000 m<sup>2</sup>. Området omfattar fastigheter både i privat ägo och kommunal ägo. Området är idag delvis obebyggt. Byggnationen som finns är beläget i områdets norra del och består av lagerlokaler. Övriga planområdet består av lika stora delar skogbeväxt mark och åker.

## Planförslag

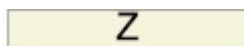
Planförslaget innebär att ändamålet ändras i nuvarande detaljplan från ändamålet industri (J) till verksamheter (Z), centrumverksamhet (C), samt besöksanläggningar (R).

## Allmän plats

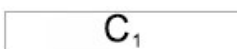
Inom området som ändras finns ingen allmän plats utlagd.

## Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmarken till



Z - Verksamheter



C<sub>1</sub> - Centrum, ej öppenvård eller tillfällig vistelse



R<sub>1</sub> - Idrottshall

## **Z - Verksamheter**

Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

### **C<sub>1</sub> – Centrum, ej öppenvård eller tillfällig vistelse**

Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen. Om det finns skäl för det kan dock användningen preciseras. För användningen Centrum kan precisering användas för att utesluta en viss verksamhet som inte är lämplig på platsen.

Väg E45 är rekommenderad led för farligt gods, primär väg. Inom 150 meter från väggkant för rekommenderad led för farligt gods behöver riskerna utredas särskilt för markanvändning som medger vård, hotell och större samlingslokaler. Då sådan utredning inte genomförts exkluderas öppenvård och tillfällig vistelse (hotell, vandrarhem och liknande) från centrumändamålet, där det annars ingår.

### **R<sub>1</sub> – Idrottshall**

Användningen besöksanläggningar ska tillämpas för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen.

Om ett område ska ha en särskild funktion som kommer att dominera användningen så kan användningen preciseras. En precisering innebär att enbart det som anges i preciseringen är tillåtet. En preciserad användningsbestämmelse ger alltså mindre utrymme för tolkning än då användningen inte preciseras. En precisering innebär att planen blir mindre flexibel samtidigt som det blir tydligt vilket ändamål som avses för området.

Användningen R – Besöksanläggningar preciseras till R<sub>1</sub> - Idrottshall, vilket möjliggör för uppförandet av en hall för padel, innebandy, tennis eller liknande.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden för de planbestämmelser som ändringen avser är 5 år från den dag då planen får laga kraft. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Motiv till regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

## Regleringar av kvartersmark

### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig storlek på byggnationen inom planområdet och är samma som gäller i nuvarande plan. Tidigare bestämmelse ersätts med motsvarande bestämmelse som förtydligar vilket område som ska ligga till grund för beräkning av byggrätt.

### Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd är 14 meter.

Motiv: Regleringen syftar till att säkerställa en enhetlig höjd inom planområdet med hänsyn till landskapsbilden och en god helhetsverkan, enligt PBL 2 kap §6.

Före ändring reglerades höjd med en högsta byggnadshöjd utan att en takvinkel specificerades. Med reglering av nockhöjd blir byggnadernas höjd mer förutsägbar.

### Markreservat

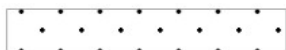
u<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Säkerställer ett område för kommunala vattenledningar som går genom kvartersmark och betjänar fler fastigheter.

g<sub>1</sub> – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Säkerställer område för gemensamma anläggningar för väg inom kvartersmark. Dessa ytor ska vara byggnadsfria och tillgängliga för gemensam väg.

### Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Marken behöver för sin funktion vara byggnadsfri. I huvudsak är området med prickad mark överfört från tidigare detaljplan. I östra delen har ytan minskats något mot väg E45 så att 30 meter från väggkant hålls byggnadsfri. Även området som reserverats för gemensamhetsanläggning är reglerad med prickad mark.

## Bestämmelser som utgår och/eller ersätts inom område som ändringen avser

Bestämmelse befintlig detaljplan	Ändrad del av detaljplan
Användning av kvartersmark J - Industri	Ändrat område ersätts med <b>Z, C, R</b> , där verksamheter, centrumverksamhet samt besöksanläggningar ingår. Preciseringar framgår under avsnitt <i>Kvartersmark</i> .
Högsta byggnadshöjd i meter 8	Bestämmelsen ersätts med bestämmelse om högsta nockhöjd, <b>h<sub>1</sub></b> - Högsta nockhöjd är 14 meter.
Största byggnadsarea är 30% procent av fastighetsarea	Ersätts med bestämmelse om att största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet
Utfartsförbud	Del av utfartsförbudet som i gällande plan förhindrar utfart mot väg E45 tas bort i samband med att del av planområdet upphävs. Tillkommande viltstängsel kommer förhindra utfart. Kvarvarande sträcka i söder som omfattas av bestämmelsen gäller fortsatt.
u-område, Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.	Områdets utbredning förändras inte men läggs in i ändringen för att öka tydligheten.
Marken får inte bebyggas	Utbredningen av ytan har justerats och lydelsen ändras till - Marken får inte förses med byggnad.

## Konsekvenser av ändringen

### Trafik

Markanvändningen Industri ersätts med användningen Verksamheter och kompletteras med användningen Centrum, inte öppenvård eller tillfällig vistelse samt Idrottshall.

För att säkerställa in- och utfart för den norra delen av planområdet har en yta reserverats för gemensamhetsanläggning för väg. Tidigare detaljplan har ett utfartsförbud mot delar av Näckstavägen och E45. Planområdet justeras mot gällande vägplan och den del av planområdet som ligger inom Trafikverkets vägområde upphävs. Utfartsförbudet mot E45 tas bort medan utfartsförbudet mot Näckstavägen kvarstår i enlighet med gällandedetaljplan. Allmän platsmark för infart ligger utanför det område som ändras. I anslutning till den allmänna platsmarken för infart reserveras mark för gemensamhetsanläggning för väg i syfte att säkerställa in- och utfart för bebyggelse i norra delen av planområdet.

För ändringen av detaljplanen har en trafikstringsberäkning gjorts med hjälp av Trafikverkets analysverktyg som kompletterats med beräkningar utifrån kommunens parkeringsnorm i enlighet med beskrivningen i Trafikverkets användarhandledning till analysverktyget.

Ändringen reglerar, liksom i gällande detaljplan, en byggnadsarea om 30% av fastighetsrean inom användningsområdet. Detta motsvarar en total byggrätt om cirka 15 000 kvm. För att uppsatta hur många trafikstringar ändringen ger upphov till har följande antaganden gjorts för att undersöka hur det slår i antalet trafikrörelser.

1. Centrumverksamhet med en byggnadsarea om 1000 kvm.
2. En idrottshall om 1000 kvm med cirka 30 besökare.
3. Verksamheter om cirka 13 000 kvm.

Enligt kommunens parkeringsnorm krävs:

- 30 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea centrumändamål.
- 0,4 parkeringsplatser per besökare till en besöksanläggning.
- 10 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea verksamheter.

Vid beräkningen har resultatet för respektive antagande räknats upp med 5 procent för att ta hänsyn till nyttotrafik i form av bland annat godsleveranser:

1. Centrumverksamhet 1000 kvadratmeter. Parkeringsbehov: 30 platser  
Antaganden: Parkeringsplatserna upptas till 80 %  
Varje besök varar i en timme  
Parkeringsplatserna omsätts 6 ggr/dygn  
Två rörelser per fordon (in och ut från området)  
  
Beräkning:  $30 \times 0,8 \times 6 \times 2 \times 1,05 = 302$  fordonsrörelser/dag inkl. nyttotrafik.
2. Idrottshall, 1000 kvadratmeter, 30 besökare. Parkeringsbehov: 12 platser  
Antaganden: Parkeringsplatserna upptas till 80 %  
Varje besök varar i två timmar  
Parkeringsplatserna omsätts 4 ggr/dygn  
Två rörelser per fordon (in och ut från området)  
  
Beräkning:  $12 \times 0,8 \times 4 \times 2 \times 1,05 = 81$  fordonsrörelser/dag inkl. nyttotrafik.
3. Verksamheter, 13 000 kvadratmeter. Parkeringsbehov: 130 platser  
Antaganden: Två rörelser per fordon (in och ut från området)  
Var 10:e anställd för en extra resa/dag ( $130 \times 0,1 = 13$ )  
  
Beräkning:  $130 \times 2 = 260$   
 $260 + 13 = 273$   
 $273 \times 1,05 = 287$  fordonsrörelser/dag inkl. nyttotrafik.

Enligt beräkningen utifrån ovanstående antagandet blir det totalt 670 fordonsrörelser per dygn. Med gällande detaljplan för industriändamål ger beräkningen enligt Trafikverkets analysverktyg en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 384 fordonsrörelser. ÅDT ska avse ett genomsnittligt dygns antal fordon. Sammantaget visar beräkningarna att ändringen skulle kunna ge upphov till en ökning på cirka 286 fordonsrörelser per dygn jämfört gentemot gällande detaljplan.



Att användningen inom delar av planen ändras bedöms inte medföra att hela planområdet byggs ut i enlighet med detaljplanen. Snarare skapar ändringen en större flexibilitet kring vad som kan byggas samtidigt som omgivningspåverkan i övrigt minskar. Den potentiella ökningen av fordonsrörelser som följer av en maximal utbyggnad efter ändringen avser in- och utfart från området. Det går inte utifrån beräkningen avgöra om besökare kommer via väg E45 eller inifrån Hackås via Näckstavägen. Beroende på vad som byggs bedöms upptagningsområdet se olika ut, där anställda till en verksamhet antas kunna pendla in från ett något större område än vad kunderna till en dagligvarubutik antas åka för att handla matvaror. För en dagligvarubutik bedöms en större andel fordonsrörelser komma via Näckstavägen inifrån Hackås jämfört med en verksamhet som ligger inom användningen Z, där en större andel bedöms komma via E45.

Kommunens bedömning är att planområdet även efter ändring är utformat på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till befintliga vägars kapacitet och behovet av en god trafikmiljö.

## Angöring inom planområdet

Inom planområdet har ett område för gemensamhetsanläggning lagts till. Ändringen medför att angöring till befintlig bebyggelse inom planområdet kan säkerställas. Gemensamhetsanläggning kan bildas för denna del.

## Närhet till farligt gods led

För att underlätta likartade bedömningar har regionala riktlinjer för riskbedömning inom fysisk planering i Jämtlands län tagits fram. Avsikten med riktlinjerna är att förtydliga när behov av riskbedömning finns och säkerställa att tillräcklig hänsyn har tagits till de olika riskerna för att främja en hållbar och säker samhällsplanering.

Inom 30 meter från rekommenderad led för farligt gods bör inte exploateringar ske som uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Områden i direkt anslutning till den rekommenderade leden för farligt gods bör inte heller exploateras på ett sådant sätt att eventuella olycksförlopp kan förvärras. Inom området 30–70 meter från leden bör markanvändningen utformas så att få personer uppehåller sig i området och att personerna alltid är i vaket tillstånd.

På ett avstånd 70–150 meter från leden kan de flesta typer av markanvändning planeras utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som innefattar särskilt många eller utsatta personer.

Zonindelning för riskutredning			
Inom 30 meter	30–70 meter	70–150 meter	Över 150 meter
Odlingar	Industrier	Bostäder i högst två plan	Bostäder i mer än två plan
Trafikytor	Mindre handel	Handel	Vård
Parkeringar	Tekniska anläggningar	Mindre samlingslokaler	Kontor
Grönområden	Lager	Mindre kontor	Hotell
		Kultur- och idrottsanläggningar med litet publikområde	Större samlingslokaler
			Kultur- och idrottsanläggningar med större publikområde

Tabell 1 Markanvändning som normalt kan planeras utan särskild riskhantering. Avstånd gäller från väggkant eller spårmittpunkt.

Planförslaget har utformats så att riskerna avseende närhet till farligt gods led beaktas genom att område som ligger inom 70 meter från väggkant endast får bebyggas med verksamheter. Avståndet som ligger inom 30 meter från väggkanten har försetts med punktprickad mark där byggnad inte får uppföras.



Figur 2 Illustration av planområdet som visar avstånd från väggkant. Inom området tillåts endast verksamheter eller parkering.

## Landskapsbild

Inom det ändrade området har gällande regleringar avseende utnyttjanderätt och höjd översatts till nya bestämmelser i syfte att underlätta kommande bygglovsprövningar. I befintlig detaljplan tillåts relativt stora industribyggnader i ett väl synligt läge från väg E45.

I ändringsförslaget är höjden reglerad med nockhöjd. I gällande plan var höjden reglerad med byggnadshöjd. När höjden är reglerad med byggnadshöjd blir byggnadens takvinkel helt avgörande för hur hög byggnaden faktiskt blir. Gällande plan reglerar inte takvinkeln, vilket innebär att valfri vinkel kan nyttjas vid lovprövning, så länge som byggnadshöjden inte överskrids. Regleringarna i gällande detaljplan skulle kunna medge byggnader som har en högre

nockhöjd än ändringens 14 meter. Ändringen skapar jämfört med gällande reglering en större tydlighet gällande tillkommande byggnaders faktiska påverkan på landskapsbilden, och tar även en större hänsyn till denna.

Ändringen bedöms inte inverka negativt på landskapsbilden jämfört med gällande detaljplan. Detta eftersom gällande detaljplanen bortsett från reglering av höjd saknar bestämmelser gällande byggnaders utformning. Byggnader för centrumändamål som exempelvis dagligvarubutik eller restaurang, och en idrottshall bedöms inte medföra en negativ inverkan på upplevelsen av landskapsbilden med hänsyn till bland annat exponering, siktlinjer och liknande jämfört med de industribyggnader som tillåts idag.

## **Strandskydd**

Planområdets östra delar ligger närmare än 100 meter från ett vattendrag. Strandskyddet inom planområdet är sedan tidigare hävt och återinträder inte vid ändring. Ändringen bedöms inte påverka strandskyddets värden i högre grad än vad gällande detaljplan gör.

## **Naturvärden**

Kommunen bedömer inte att de eventuella naturvärden som finns på platsen påverkas mer av den föreslagna ändringen än av vad ett genomförande av gällande plan skulle medföra.

Artskyddet gäller alltid, även inom detaljplanerade områden som vunnit laga kraft. Det innebär att upptäckt av eventuella fridlysta arter vid ett plangenomförande behöver beaktas alldeles oavsett förevarande ändring. Om åtgärder behöver vidtas som kan påverka eller avsiktligt störa fridlysta arter, deras fortplantningsmiljöer och viloplats, är de förbjudna utan artskyddsdispens. Med hänsyn till att området redan omfattas av detaljplan där marken prövats lämplig för industriändamål bedömer kommunen att det inte behöver genomföras en naturvärdesinventering.

## **Ändring av punktprickad mark**

Större delen av den punktprickade marken ligger kvar i samma läge som gällande plan. Justeringen mot vägen i öster säkerställer ett byggnadsfritt område om 30 meter från farligt gods led. Marken som planlaggs för gemensamhetsanläggning (angöring) säkerställs att förbli obebyggt.

## **Risker kopplat till ljud och ljus**

Ändringen bedöms inte ge upphov till en ökad risk för störning för de närboende till följd av ljud eller ljus jämfört med gällande detaljplan. Detta eftersom gällande detaljplan tillåter industri.

Planändringen innebär en reducering i risk för buller och vibrationer genom att användningen Industri ersätts med användningen Verksamheter, vilket utesluter placering av bullrande industrier inom området. Genom att användningen Besöksanläggningar preciseras till Idrottshall bedöms antalet störningskällor begränsas som annars kan komma av användningen, som strålkastare och högtalare från exempelvis utomhusarenor. Användningen Centrum är även den preciserad genom att vård och tillfällig vistelse inte ingår. Jämfört med vad som kan tillåtas inom användningen Industri bedöms Centrumändamålet medföra en begränsning i omgivningspåverkan sett till risk för buller, miljöfarlig verksamhet, ljus och lukt.

## **Befintlig luftledning och markförlagda teleanläggningar**

Inom området finns idag en luftledning för el samt markförlagda teleanläggningar. Förändringar av befintligt elnät eller flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

När planen ursprungligen gjordes var meningen att luftledningen skulle kunna grävas ner inom området avsett för underjordiska ledningar. Denna möjlighet kvarstår även efter planändringen.

### **Del av område som upphävs**

Under sommaren 2023 blev vägplanen för sträckan E45 Fåker-Brunflo fastställd. Den anger att ett viltstängsel ska uppföras inom plangränsens östra de. Enligt vägplanen är nya in/utfarter omöjliga mellan E45 och Hov 1:117.



Figur 3 Vägplan i anslutning förbi planområdet. Röd markering visar viltstängsel.

Planområdet justeras och en del av gällande detaljplan som ligger inom vägområdet upphävs. Konsekvensen av detta blir att planområdet inte längre berör Trafikverkets vägområde eller det viltstängsel som planeras.

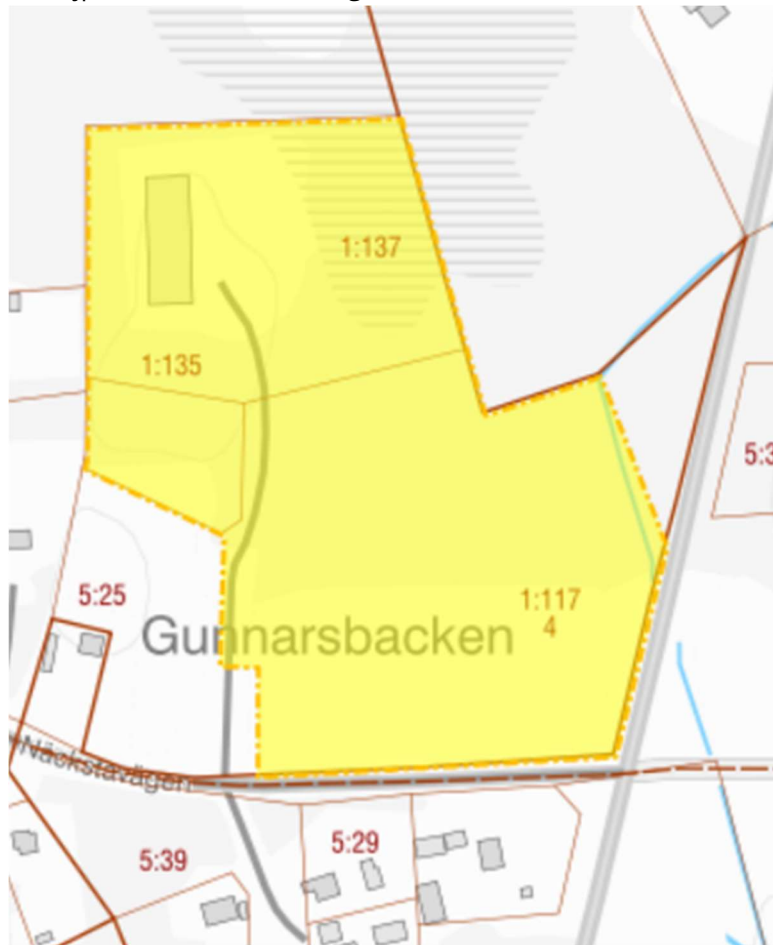


Figur 4 Rött skrafferat område som upphävs

# Genomförandefrågor

## Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen består av fastigheterna del av Hov 1:117, Hov 1:135 samt Hov 1:137.



Figur 5 Fastigheterna Hov 1:117, 1:135 samt 1:137.

Planförslaget innebär att det inom planområdet är möjligt att stycka av och bilda nya fastigheter för verksamhets-, centrum- eller besöksändamål. Detta kräver en lantmäteriförrättning vid ett plangenomförande. Planens genomförande är dock inte beroende av ytterligare fastighetsbildning utan kan genomföras med nuvarande fastighetsindelning.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

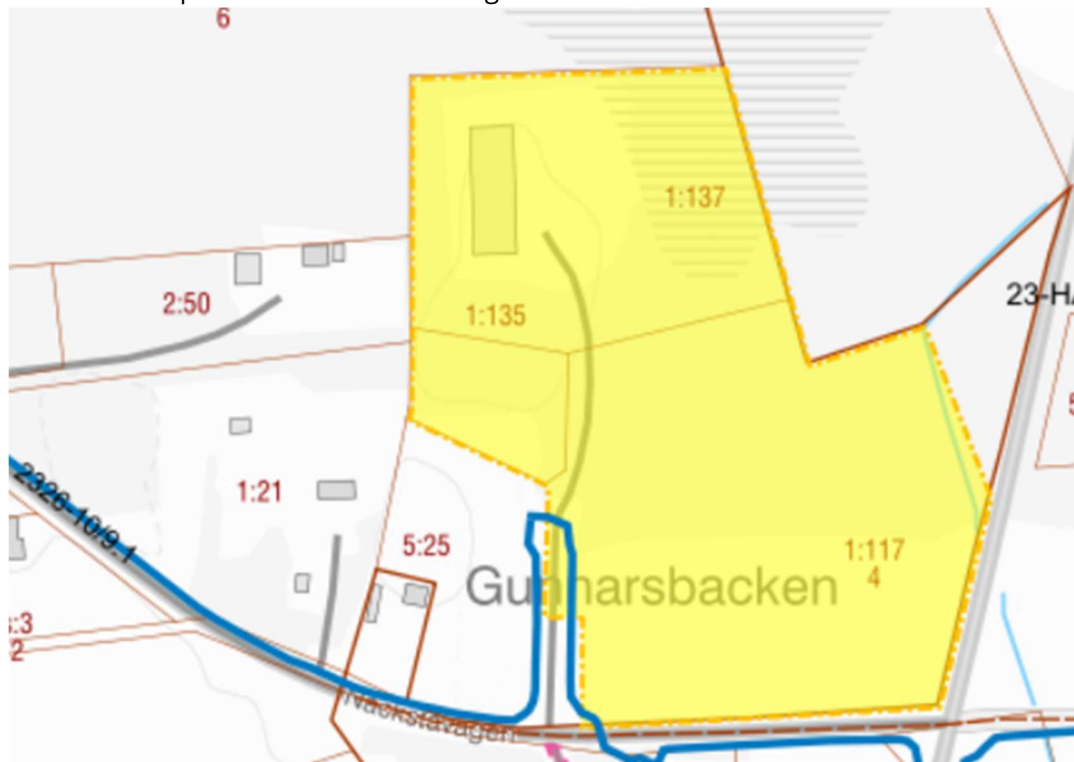
Ändringen av gällande detaljplan möjliggör att fastigheter kan bildas inom planområdet för verksamhets-, centrum- eller besöksändamål.

I det nya planförslaget finns markreservat utlagt för gemensamhetsanläggning för att säkerställa väg till alla fastigheter som finns inom området. Detta saknas i dag och innebär en förbättring jämfört med nuvarande plan. Hantering av eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning med därtill hörande ersättningsfrågor med mera får hanteras genom en lantmäteriförrättning.

## Rättigheter

### Ledningsrätt

Inom aktuellt planområde finns ledningsrätt 2326-10/9.1.



Figur 6 Ledningsrätten är blå linje

### Förutsättningar

Ledningsrätten går igenom planområdets sydvästra del på mark som i planförslaget är utlagt som markreservat för väg och som redan idag används som väg för att nå fastigheterna Hov 1:135 och 1:137.

### Konsekvenser

En planändring och ett genomförande av denna ändring bedöms inte påverka åtkomsten för ledningsrättshavaren.

### Servitut

Inom planområdet finns avtalsservitut för VA-ledning, 23-IM2-78/1334.1.

### Förutsättningar

Avtalsservitutet följer i planen utlagt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### Konsekvenser

En planändring och ett genomförande av denna ändring bedöms inte påverka åtkomsten för rättighetshavaren.

### Kommunala vattenledningar

#### Förutsättningar

Genom planområdet går vattenledningar som är en del av vattenförsörjningen av intilliggande fastigheter. Kommunen har avtalsservitut för ledningarna.

#### Planförslag

Ledningarna passerar genom kvartersmark. I plankartan har området belagts med egenskapsbestämmelse u<sub>1</sub>.

#### Konsekvenser

Ett plangenomförande påverkar inte åtkomsten för ledningsägaren.

### **Gemensamhetsanläggningar**

#### Förutsättningar

I dagsläget finns ingen gemensamhetsanläggning inom området.

#### Planförslag

Planförslaget innebär att ett markreservat för gemensamhetsanläggning läggs ut för att säkerställa väg till samtliga fastigheter inom området.

#### Konsekvenser

Ny gemensamhetsanläggning kan bildas vid ett plangenomförande. Detta får ombesörjas av berörda fastigheter inom området.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Inget exploateringsavtal är aktuellt för planändringen.

### **Tidplan**

Planen planeras skickas ut på samråd under vintern 2024 och granskning under våren 2024.

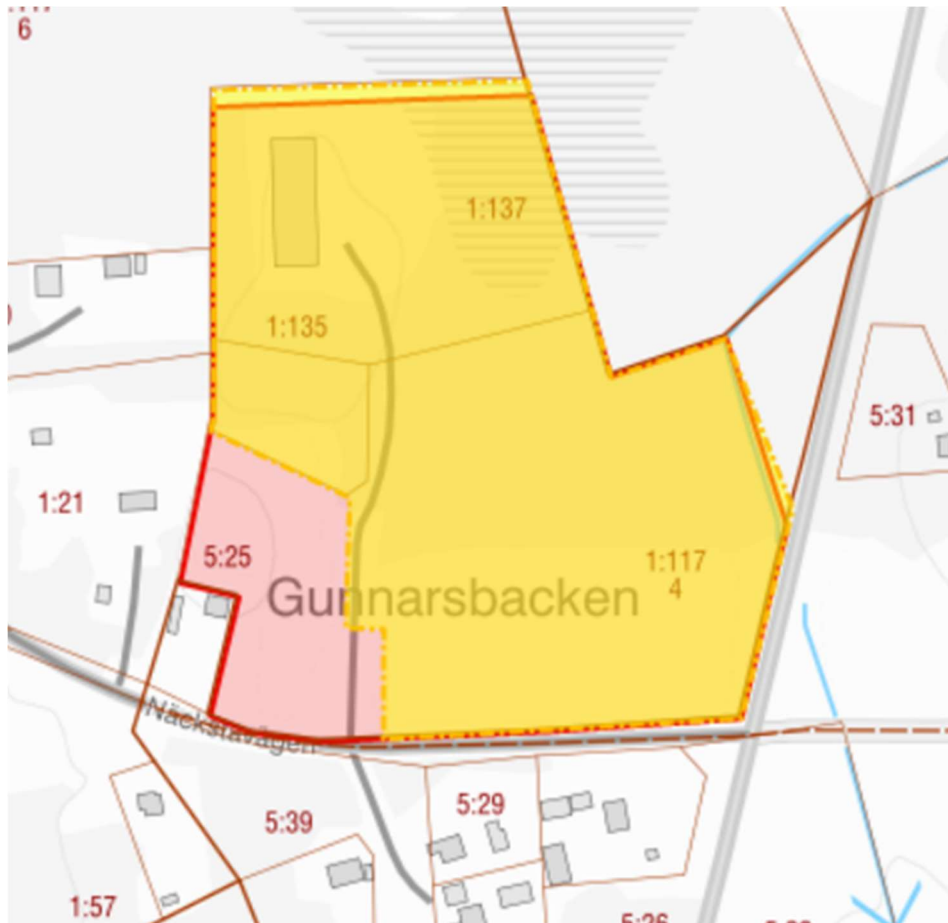
Planen bedöms kunna antas under första halvan av 2024.



# Planeringsunderlag

## Kommunala planeringsunderlag

### Detaljplan



Figur 7 Befintliga planområdesgränser med rött och förslag till ändring av detaljplan redovisas med gult område.

För planområdet gäller en detaljplan som delvis ändras genom planförslaget. I de delar av planen som inte ändras fortsätter den ursprungliga planen att gälla oförändrat. Marken som tas i anspråk i gällande planen är planlagd för industriändamål. Ingen byggrätt ersätts eller tas bort genom att gällande detaljplanen delvis ändras.

### Översiktsplan

Området omfattas av en fördjupad översiktsplan för Hackåsbygden antagen 2006. Varken gällande detaljplan eller föreslagen ändring strider mot den fördjupande översiktsplanen.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och bifogas samrådshandlingen. Kommunens bedömning är att föreslagen ändring av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

## Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av Elise Nilsson, Ellinor Karlsson, planingenjörer och Josef Rundström, samhällsplanerare på uppdrag av miljö- och byggnämnden i Berg och Härjedalens kommun.

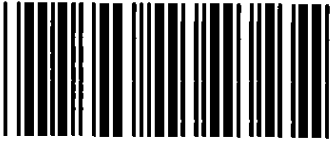


- PLANBESTÄMMELSER**
- FÖR LANDET GÄLLER FÖR NUM OMRÅDET MED NERFÄLLENS BETECKNINGAR. DÄR BETECKNING SÄKAS GÄLLER BESTÄMMELSEN FÖR HELA PLANOMRÅDET. FÖRSTÄNDLIGT ANVÄNDNING ÄR TILLÅTEN.
- GRÄNSPÅRTECKNINGAR**
- GRÄNS S OM UTANOM PLANOMRÅDETS GRÄNS
  - ANVÄNDNINGSGRÄNS
  - FÖREKAPSGRÄNS
- 1. Användning av allmän plats**
- Endast angiven användning är tillåten.
- INFART INFART
  - NATUR NATUROMRÅDE
- 2. Användning av kvartermark**
- INDUSTRI
  - TRANSFORMATORSTATION
- 3. Utformning av allmän plats**
- +000,0 FÖRESKRIVEN HÖJD ÖVER NOLLPLANET
- 4. Utnyttjandegrad**
- e<sub>90</sub> STORSTA BYGNADSAREA I PROCENT AV FASTIGHETSAREA
- 5. Begränsning av markens bebyggnad**
- MARKEN FÅR INTE BEBYGGAS
  - MARKEN SKA VARA TILLGÄNGLIG FÖR ALLMÄNNA UNDER JORDSKA LEDNINGAR
- 6. Markens anordnande**
- UTFART FÅR INTE ANORDNAS
- 7. Utformning**
- HÖSTA BYGNADSHÖJD I METRER
- 8. Administrativ bestämmelse**
- GRÄNSOMRÅDETS ÅR TID ÅR, 01/12 SUTJÄR SEN.
- IF BEHÖRIG DEN 11 SEPTEMBER 1990 ATT ANTA DETALJPLANEN. BESLUTET VÄNN LAGA KRAFT DEN 12 OKTOBER 1990.

**Lantmäteriet**  
 FASTIGHETSÄNDINGSMÄNSKAPEN  
 Jordmåttets lantmäteristyrkt  
 Gränsmått  
 upprättad 1990-01  
 genom kopiering av planarkarta över  
 HÖRNE (Nacksta 2:6 m f 1)  
 i Jämskä, Bergs kommun, Jämtlands län  
 av *Sten Eriksson*, *Per Eriksson*  
 Statens geologiska utredningsinstitut  
 Koordinatssystem: 5 och V Åtg 11  
 Måttsystem: RM 70  
 Måttskala: 1:1000  
 Färdigställningsdatum: 1990-01  
 Dnr: 22 9011-28

Detaljplan för  
**NACKSTA 2:6**, Hackås, Bergs kommun,  
 Jämtlands län.

Plankarta med bestämmelser	ANTAGANDEHANDLING	
	Övrigt och egenhändigt: <input type="checkbox"/> Beskrivning <input type="checkbox"/> Genomförande <input type="checkbox"/> Bestyrkning <input type="checkbox"/> Examensmyndighet	<input type="checkbox"/> Klassifikation <input type="checkbox"/> Program <input type="checkbox"/> Grunddata <input type="checkbox"/> Fastighetsregister
1990-05-17	Upprättad av Måsson & Håksson AB Arkitekt och Ingenjör i Östersund <i>Per Eriksson</i> Per Eriksson Adolfs 540 PÅR LINDA	
0 10 20 30 40 50 m	SKALA 1:1000	89017



**Akt nr:**

**2326 - P90 / 12**

\*AU\$2326-P90/12\*

2326-P90/12

Detaljplan för Nacksta 2:6 i Hackås  
socken, Bergs kommun och Jämtlands  
län.

Kommunens antagande 1990-09-17.

Akten innehåller 3 sidor och 1 karta.

2326-P90/12

JÄMTLANDS LÄN  
Länsstyrelsens kansli/Starternhet  
 Länsstyrelsens övervakningsenhet

1990. 10. 19

Dir.....

Kommunfullmäktige i  
Bergs kommun  
Box 73  
840 40 SVENSTAVIK

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL


Kommunfullmäktige har den 17 september 1990 antagit förslag till detaljplan för Näcksta 2:6, Hackås, Bergs kommun.

Länsstyrelsen har den 28 september 1990 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 12 oktober 1990.

  
Bertil Almerud  
t f länsarkitekt

  
Ingvör Hansson  
förste byråsekreterare

Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum  
1990-09-17

Kf § 118

Dnr 1990.5

009.315

Detaljplan - Näcksta 2:6

Föreligger förslag till detaljplan för Näcksta 2:6 i Hackås.

Detaljplanen har hållits utställd under tiden 20 juni - 19 juli 1990.

Stadsarkitektens utlåtande den 16 augusti 1990 föreligger.

Byggnadsnämnden föreslår den 16 augusti 1990, § 276, att kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan för Näcksta 2:6 m fl.

Beredande organs förslag

Kommunstyrelsens protokoll § 259/90.

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige antar förslag till detaljplan för Näcksta 2:6 m fl upprättad av Månsson & Hansson AB den 17 maj 1990.

Kopia till

Byggnadsnämnden

LÄNSSTYRELSEN I JÄMTLANDS LÄN
INK. 1990 -09- 2 6
2023-7275-90

Beslut 1990-09-28

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 1 § PBL att inte överpröva kommunens beslut om antagande.

*Lars Mikael Ingemar Hansson*

ANTAGANDEHANDLING

LÄNSSTYRELSEN I JÄMTLANDS LÄN
INK. 1990 -11- 07

DETALJPLAN FÖR NÄCKSTA 2:6, HACKÅS,  
BERGS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Reglerar markanvändning och byggande enligt PBL.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Grundkarta
- Plankarta med bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsbeskrivning
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH  
HUVUDDRAG

Detaljplaneförslaget har upprättats för att tillförsäkra Bergs kommun industrimark. Södra planområdet består idag av ängsmark och träda, i norra delen av planområdet finns blandskog med berg i dagen.

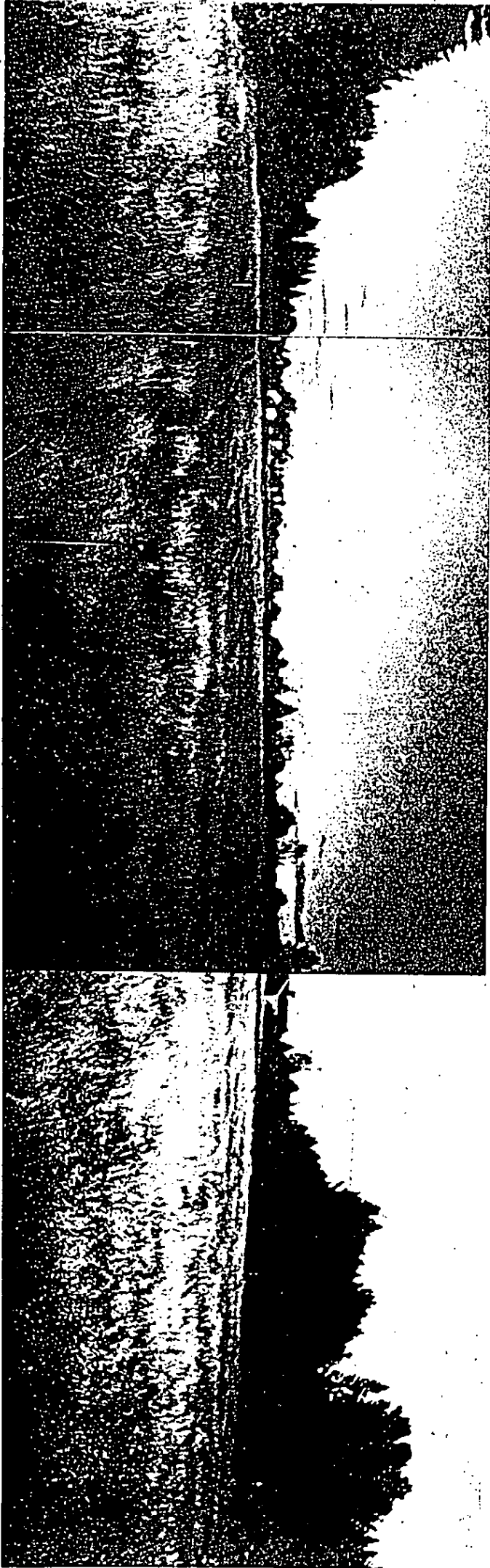
Ett industrikvarter har planerats inom planområdet, ett u-område i öst-västlig sträckning delar dock kvarteret i två områden, tillfart till kvarteret sker från infarten.

Särskilda krav bör ställas betr exteriorfasadutformning på de industrihus som placeras närmast allm väg nr 81 och nr 554

Upplag etc. exempelvis skrymmande utehantering bör placeras upp mot nordöstra planområdesgränsen.

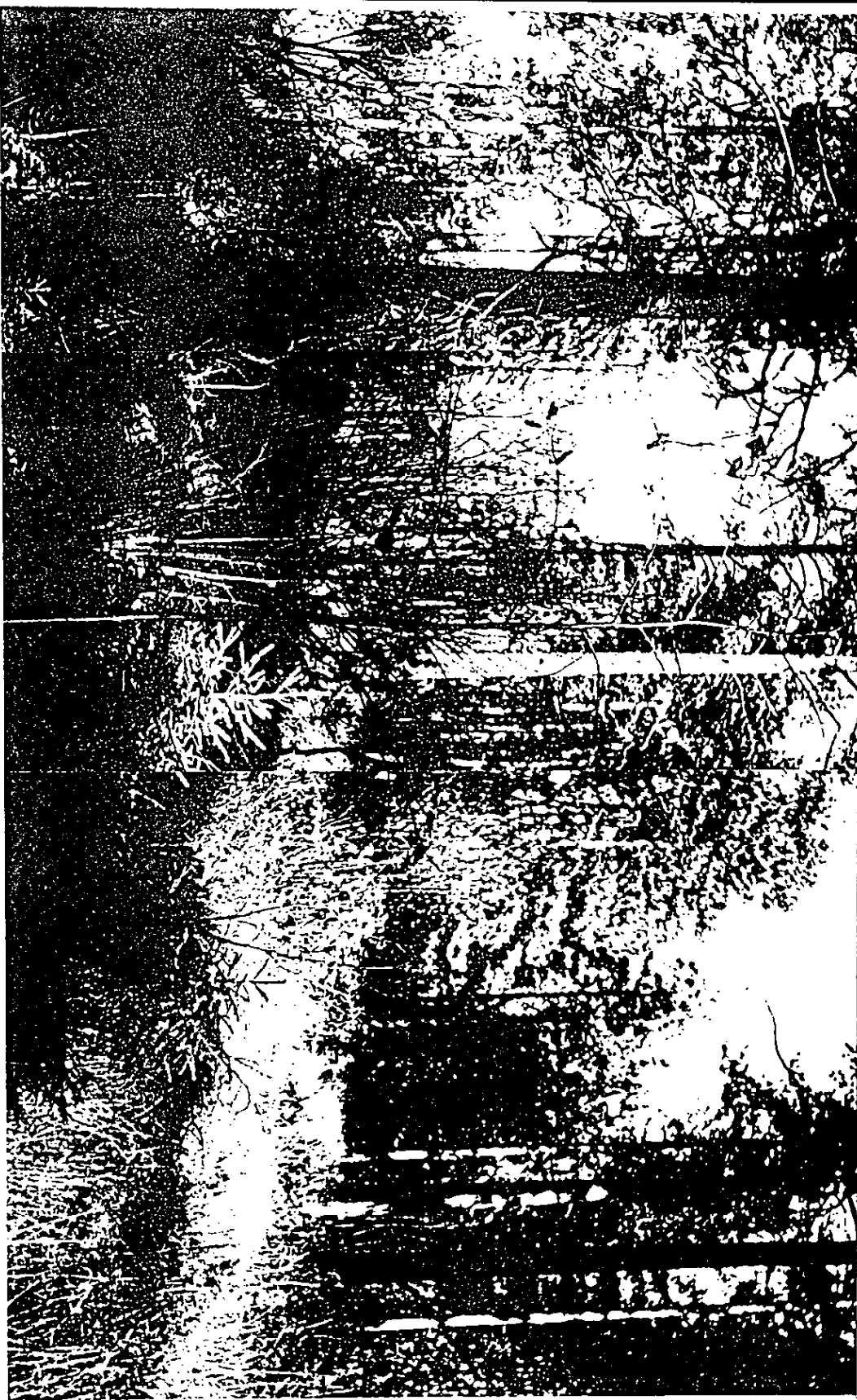
Utbyggnaden av området får ske i takt med efterfrågan på industrimark.

I väster finns transformatorstation placerad.



INDUSTRIOMRÅDET MOT ÖSTER





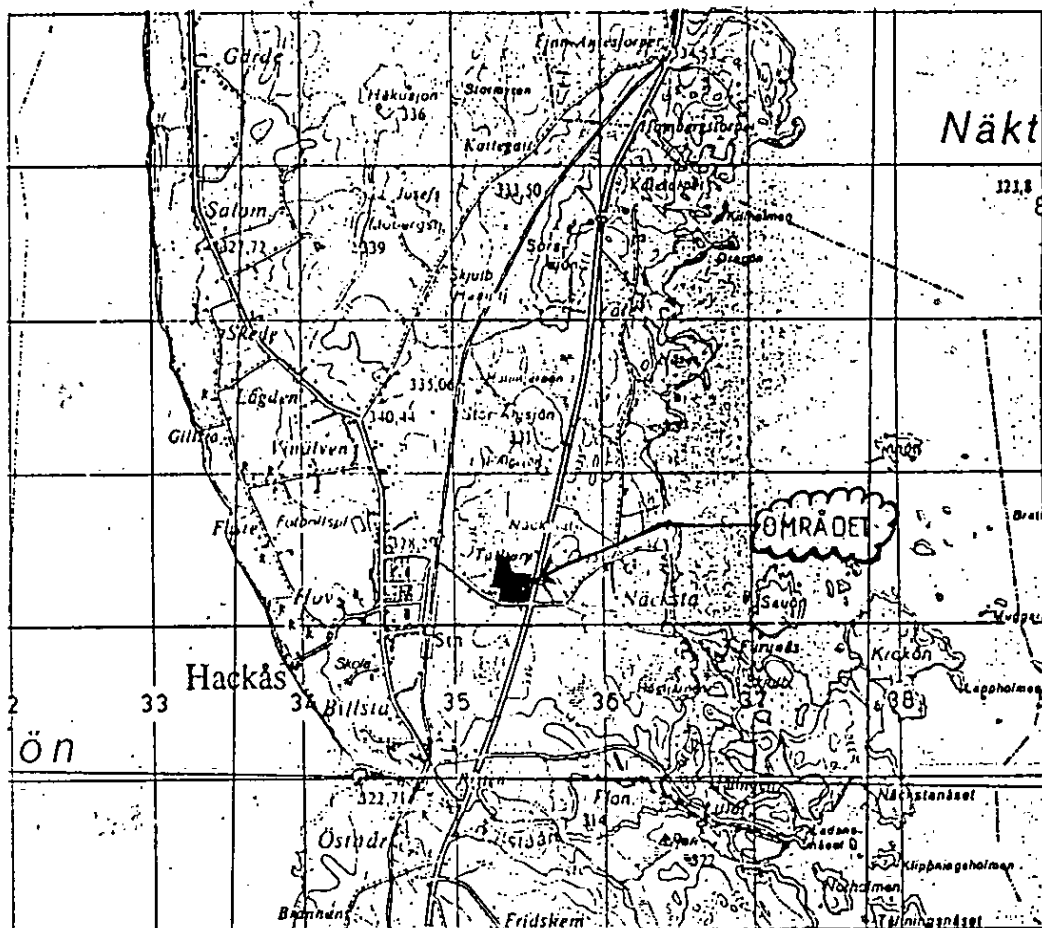
//

INDUSTRIOMRÅDET MOT NORR (norrre delen)

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 1 km öster om Hackås samhälle och gränсар i sydost mot de allm vägarna nr 81 och nr 554.



Areal

Planområdet omfattar 4,5 ha.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGS-  
TAGANDE

Översiktliga planer

För Hackås finns en områdesplan antagen av kommunfullmäktige okt 1978 samt rev maj 1979.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH  
FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdets södra del utgörs av kuperad ängsmark i träda. I nordvästra delen utgörs området av kuperad skogsmark, med berg i dagen, och i den nordöstra delen av myrområden innehållande blandskog.

Geotekniska

En grundundersökning är utförd av AB Jacobson & Widmark, Östersund dat 1989-09-22. Marken är troligtvis högradonmark (100 kg Bq/m<sup>2</sup>), då mätningar på intilliggande objekt visat just på kategorin högradonmark, därför rekommenderas byggnadstekniska skyddsåtgärder som innebär radonskyddande utförande.

Fornlämningar och  
byggnadsminnen

Varken fornlämningar eller andra kulturminnen är registerade i det aktuella planområdet.

Bebyggelseområden  
Arbetsplatser

Ett industrikvarter har planerats, med möjlighet att alt. bilda en enda stor eller några mindre industritomter.

Tillgänglighet

Enl SBN -80.

Gator och trafik  
Kollektivtrafik

Jämtlandsbuss har dagliga bussförbindelser Östersund - Hackås, även järnvägsstation finns i Hackås.

Parkering, angöring  
och utfart

Via de allmänna vägarna nr 81 och nr 554 samt infarten sker tillfarten till industrikvarteret. På varje fastighet skall utrymme finnas för det parkeringsbehov den ägaren. Utfartsförbud föreslås mot allm väg nr 81 och nr 554 öster och väster om

Störningar föreslagen infart till området.  
 Kommunens Miljö- och hälsovårdskontor  
 prövar vid varje ny industrietablering  
 industrin's ev omgivningshygieniska problem.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp Området skall anslutas till kommunens VA-  
 nät och utbyggas itakt med efterfrågan på  
 industritomter.

Värme

Typ av uppvärmningsanordning kan variera.  
 Värmeförsörjningen ordnas exempelvis  
 genom panncentraler.  
 Värmesystemet i fastigheterna skall dock  
 alltid vara lågtempererat vattenburet system

El

Arbetsområdet kommer att försörjas med el-  
 kraft via transformatorstationen som kommer  
 att byggas i västra planområdet.

Avfall

Container placeras vid varje industri.  
 Sophämtning sköts av entreprenör utsedd  
 av kommunen.

Administrativa  
frågor

Se genomförandebeskrivningen.

Östersund 1990-05-14

MANSSON & HANSSON AB,  
Arkitekter och Ingenjörer i Östersund.

*Peter Lindahl*

Peter Lindahl  
Arkitekt SAR



BERGS KOMMUN

Datum

1990-03-30

1 (2)

Tjänsteställe

Tekniska avdelningen

**S A M R Å D S H A N D L I N G**

**FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR NÄCKSTA 2:6, HACKÅS SOCKEN, BERGS KOMMUN**

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**Huvudmannaskap**

Genomförandet av detaljplanen skall åvila Bergs kommun

**Vägar**

Kommunen bygger infartsväg till området. Komm-  
ande fastighetsägare skall svara för vägar inom  
respektive fastighet.

**El- och tele**

Hackås-Näs svarar för ombyggnad av transforma-  
torstation. Befintliga el- och teleledningar  
flyttas till u-område.

**Vatten- och avlopp**

Vatten- och avlopp skall anslutas till kom-  
munens va-anläggning. Inom respektive tomt  
svarar kommande fastighetsägare för va-ledning-  
ar. Under en tid av tre år kan spillvatten få  
anslutas till slutan tankanläggning för wc-in-  
stallation och till markinfiltrationsanläggning  
för BDT-avlopp. Kommunen skall inom föreskriven  
tid projektera och bygga ut avloppsnetet.

BERGS KOMMUN

2 (2)

Tekniska avdelningen

1990-03-20

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

**Markförsörjning**

Bergs kommun äger all mark inom planområdet.

**Fastighetsbildning**

Kommunen kommer att börja avstycka tomter, så snart något köpeavtal upprättats.

**Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggningar syns ej nödvändiga.

**Ekonomiska frågor**

Någon kalkyl angående kostnader för områdets exploatering har inte upprättats. De största kostnaderna uppkommer med anledning av utbyggnad av avlopp för området.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden föreslås till 10 år.

**Medverkande tjänstemän**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av tekniska avdelningen. I hanläggningen har deltagit Åke Hansson, Gerhard Thornemo och Erik Blomqvist.

För tekniska avdelningen



Erik Blomqvist  
Teknisk chef

Revidering

Genomförandebeskrivningen revideras i enlighet med länsstyrelsens samrådsyttrande 1990-04-27 och Vägverkets yttrande 1990-04-11 vad gäller samråd med vägmästaren angående väganslutning mot väg 554.

Svenstavik 1990-07-31



Erik Blomqvist

K-KONSULT  
Jämtland AB  
063-12 45 20

BERGS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN  
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1990-05-17  
1(3)

---

Detaljplan för Näcksta 2:6, Hackås, Bergs kommun

---

Detaljplanen har varit ute för samråd under tiden 1990-04-04 - 1990-04-25.

Under samrådstiden har skrivelser inkommit från:

- 1 Länsstyrelsen i Jämtlands län
- 2 Vägverket
- 3 Banverket
- 4 SJ, Fastighetsdivisionen
- 5 Kommunstyrelsen i Bergs kommun
- 6 Hov 2:50, Bengt Persson och Hilda Persson

De inkomna skrivelserna kan sammanfattas och kommenteras enligt nedan:

1 Länsstyrelsen

Ingen erinran.  
Länsstyrelsen påpekar vikten av att byggnaden ges en god arkitektonisk utformning, då byggnaden ligger exponerad från riksväg 81.

2 Vägverket

Ingen erinran.  
Utfarten skall utföras i samråd med vägmästaren i Svenstavik.

3 Banverket

Ingen erinran.

4 SJ, Fastighetsdivisionen Region Nord

Ingen erinran.

5 Kommunstyrelsen i Bergs kommun

Ingen erinran.

6 Hov 2:50, Bengt Persson, Hilda Persson

Sammanfattning: Det framförs ett önskemål om att det planerade industrihuset längst i norr placeras så långt som möjligt österut, så att en frizon från tomtgränsen till Hov 2:50 på minst 50 meter uppstår. Vidare framförs att så lite som möjligt av skogen tas bort för att bibehålla det ogenerade läge som fastigheten Hov 2:50 i dag har. Det förutsätts att ägarna till Hov 2:50 erhåller underrättelse i god tid när eventuella köpeavtal tecknas och avstyckning av tomt påbörjas.



K-KONSULT  
Jämtland AB  
063 - 12 45 20

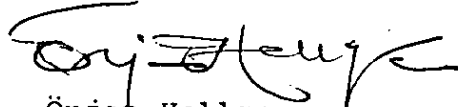
BERGS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN  
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1990-05-17  
3(3)

Kommentarer: Byggnadsnämnden föreslås beakta de framförda synpunkterna vad gäller avstånd och skyddande vegetation i samband med framtida bygglovprövning.

Byggnadsnämnden föreslås låta ställa ut planförslaget.

Svenstavik 1990-05-17



Örjan Hellgren  
Stadsarkitekt

K-KONSULT  
Jämtland AB  
063-12 45 20

BERGS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN

UTLÅTANDE

1990-08-16  
1(2)

---

Detaljplan för Näckstä 2:6, Hackås, Bergs kommun

---

Detaljplanen har varit utställd under tiden 1990-06-20--1990-07-19.

Under utställningstiden har skrivelser inkommit från:

1. Länsstyrelsen i Jämtlands län
2. Vägverket
3. Kommunstyrelsen
4. Hov 2:50, Bengt Persson och Hilda Persson

K-KONSULT  
Jämtland AB  
063-12 45 20

BERGS KOMMUN BYGGNADSNÄMNDEN  
UTLÅTANDE

1990-08-16  
2(2)

De inkomna skrivelserna kan sammanfattas och kommenteras enligt nedan:

1. Länsstyrelsen

Ingen erinran.

2. Vägverket

Ingen erinran.

3. Kommunstyrelsen

Ingen erinran.

4. Hov 2:50, Bengt Persson, Hilda Persson

Sammanfattning: Bengt och Hilda Persson har icke tillfört någonting utöver vad de tidigare sagt i ärendet. I samrådsredogörelsen föreslogs byggnadsnämnden beakta de framförda synpunkterna vad gäller avstånd och skyddande vegetation i samband med framtida bygglovsprövning. Byggnadsnämnden ansåg sig härmed ha tillmötesgått Bengt och Hilda Persson i erforderlig omfattning.

Byggnadsnämnden föreslås överlämna förslaget till fullmäktige för antagande.

Svenstavik 1990-08-16

  
Örjan Hellgren  
Stadsarkitekt