

Samhällsbyggnadskontoret

Antagandehandling

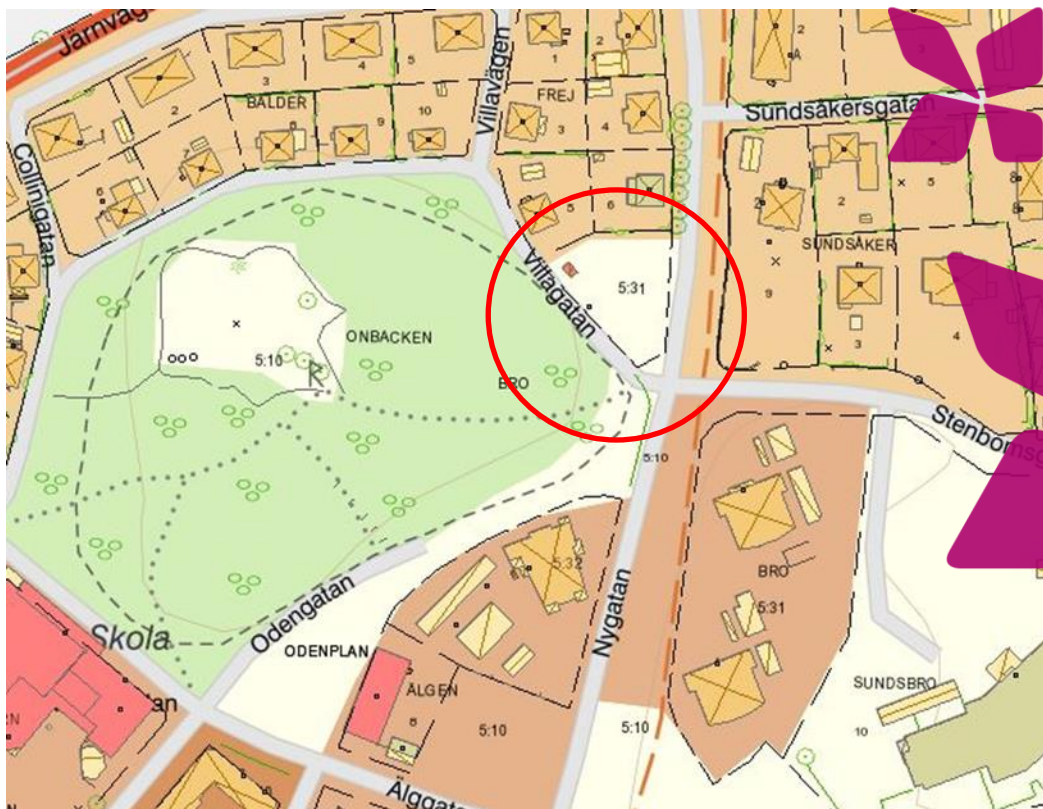
september 2022

Dnr
ks 2021-00314

Bashir Hajo
Stadsarkitekt
0278-251 18
Samh.bygg@bollnas.se

Planbeskrivning

Detaljplan för en del av Bro 5:31 och Bro 5:10, Bollnäs kommun



Beslutad av Välj ett objekt. åååå-mm-dd §

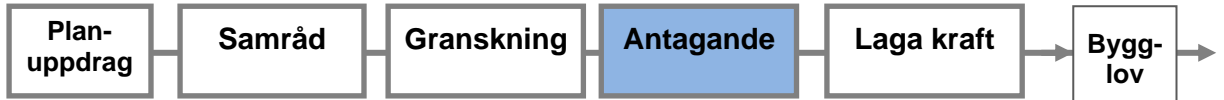
Innehåll

1.	INLEDNING.....	4
2.	SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
	Revideringar.....	5
	Planhandlingar	5
	Plandata.....	5
	Tidigare ställningstaganden	6
3.	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
	Pågående markanvändning	7
	Natur, kultur och rekreation	7
	Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	8
	Stads- och landskapsbild.....	10
	Service, offentlig och kommersiell	13
	Gator och trafik	14
	Geotekniska förhållanden	14
	Hydrologiska förhållanden.....	16
	Hälsa och säkerhet	16
4.	PLANFÖRSLAG	17
	Bebyggelse.....	17
	Stads- och landskapsbild.....	19
	Solstudier	19
	Service, offentlig och kommersiell	22
	Grönstruktur.....	22
	Gator och trafik.....	22
	Teknisk försörjning.....	23
	Geotekniska frågor.....	24
	Dagvattenhantering	24
	Hälsa och säkerhet	25
5.	KONSEKVENSER.....	27
	Behovsbedömning.....	27
	Miljökonsekvenser för natur och vattenområden	27
	Ekonomiska konsekvenser.....	28
	Sociala konsekvenser	28
	Fastighetskonsekvenser.....	29
6.	GENOMFÖRANDE	31
	Organisatoriska frågor	31

Fastighetsfrågor.....	31
Ekonomiska frågor.....	31
Tekniska frågor	31
Medverkande.....	32

1. INLEDNING

Detaljplanens plankarta är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att förstå plankartan. Detaljplanen tas fram enligt nedanstående planprocess.

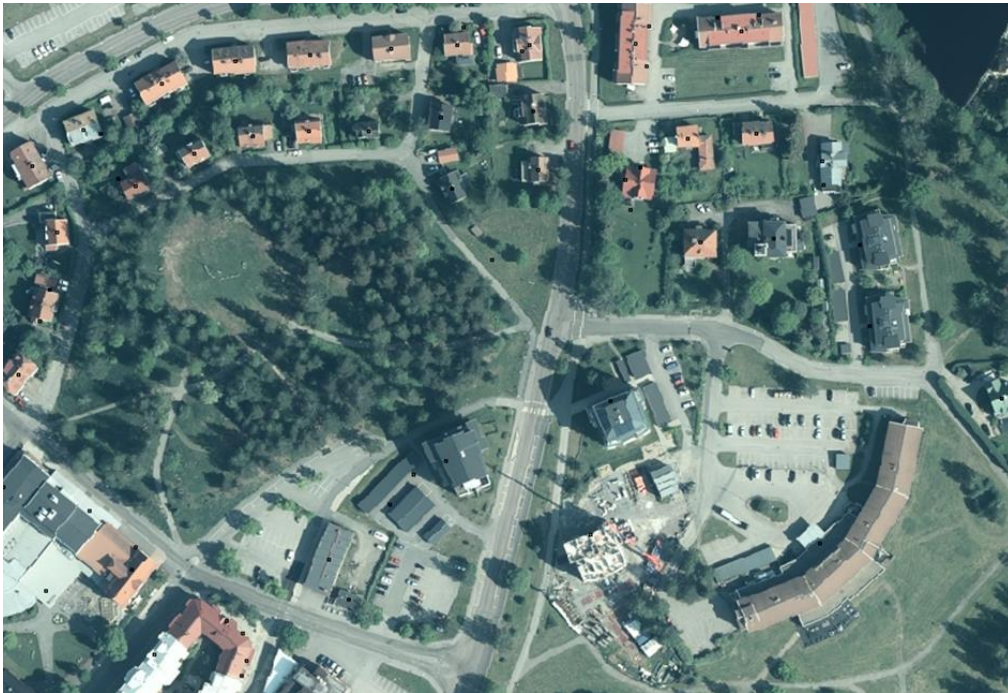


Planprocessen

2. SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva området för bostads- och centrumändamål samt att utreda förutsättningarna för ett bostadshus om 7 våningar med cirka 25 lägenheter på platsen.

Planområdet utgörs i huvudsak av ena delen (Område 2) av fastigheten Bro 5:31. En mindre del av Bro 5:10, som tidigare var en del av Villagatan, ingår också. Båda fastigheterna är i gällande plan parkeringsområden på kvartersmark.



Ortofoto från planområdet med Ohnbacken till vänster

Det centrala läget nära Bollnäs centrum och Resecentrum gör ändamålet bostäder lämpligt. Planområdet är relativt litet men en byggnation, i samma höjd som flerfamiljshuset i omgivningen, skulle innebära ett effektivt nyttjande av ytorna och ge ett tillskott av centralt belägna bostäder, i enlighet med inriktningen i den nyligen framtagna Fördjupade översiktsplanen för Bollnäs Stad.

Revideringar

Efter det första samrådet har planhandlingarna omarbetats och kompletterats och planen har skickades därefter ut på ett nytt samråd.

Efter det nya samrådet sammanställdes inkomna yttranden i ett Samrådsyttrande och plankarta samt planbeskrivning uppdaterades i enlighet med kommentarer i samrådsyttrandet.

Plankartan

- Utfartsförbud mot allmän plats tas bort
- Rubriknivå på Genomförandetid ändras
- Omfattningen av E-område ändras enligt Ellevios synpunkter

Planbeskrivningen

- Text om framtida åtgärdsförslag från Helsinge Vatten förs in
- Text om x₁ området justeras
- Text om fastighetsbildning ändras enligt Lantmäteriets förslag
- Text om gång- och cykelvägens planstatus kompletteras
- Text om flytt av elledningars läge kompletteras

Efter godkännande för Granskning i kommunstyrelsen Skickades planhandlingarna ut till samma samrådskrets och inkomna yttranden har sammanställt i ett Granskningsutlåtande inför antagandet. Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats i enlighet med kommentarer i Granskningsutlåtandet.

Plankartan

- Illustrationen har förtydligats

Planbeskrivningen

- Text om fornlämningen Onbacken samt efterföljande hantering justeras.
- Text om ägare till ledningsrätt, Skanova, kompletteras.
- Text om x-bestämmelsen och dess syfte förtydligas ytterligare

Planhandlingar

Fastighetsförteckning

Planbeskrivning med genomförandedel

Plankarta

Samrådsyttrande

Granskningsutlåtande

Behovsbedömning av MKB

Bullerutredning 2022-03-22, Westin Akustik AB

Bollnäs 64 Geotekniskt PM, K-Konsult

Bollnäs 142 Utlåtande geoteknik K-Konsult

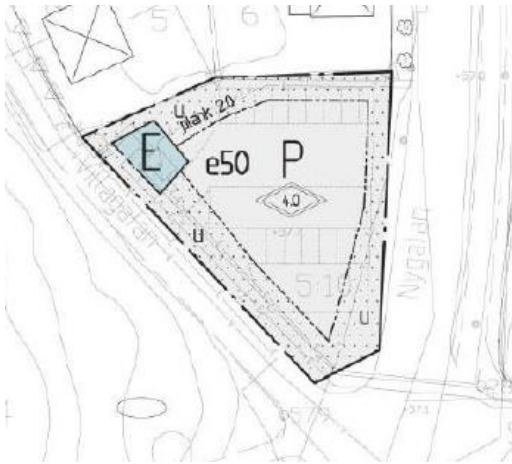
Plandata

Planområdet ligger centralt i Bollnäs tätort, väster om Nygatan och öster om Onbackens grönområde.

Planarean uppgår till cirka 1500 kvadratmeter.

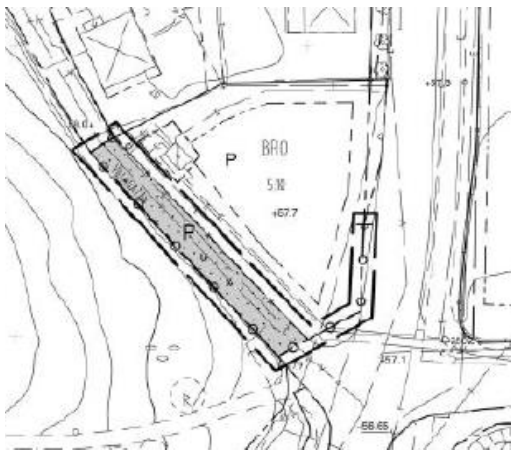
Bollnäs Bostäder är fastighetsägare för Bro 5:31(2) och Bollnäs kommun äger Bro 5:10.

Gällande plan för Bro 5:31 är detaljplan nr 524, antagen 2007-10-15 § 128 med Laga Kraft 2007-12-21, där ändamålet är parkering i kvartersmark. Genomförandetiden för planen har löpt ut.



Utdrag ur Dpl nr 524

För den del av planförslaget som utgörs av Del av Bro 5:10/Villagatan gäller detaljplan nr 553, antagen 2009-12-15 §193 med Laga Kraft 2010-01-13. Ändamålet är parkering på kvartersmark och syftet var att stänga Villagatan för genomfartstrafik. Även här har genomförandetiden löpt ut.



Utdrag ur Dpl nr 553

Tidigare ställningstaganden

Den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs Stad antogs av kommunfullmäktige 20-05-25.

Planområdet ingår i det område som på Mark- och användningskartan benämns Centrum, i huvudsak oförändrad användning, med förklaringen ”Befintlig mark för centrumändamål, handel och bostäder. Viss förtätning och komplettering av områdena kan ske där så bedöms lämpligt.”.

I den efterföljande beskrivningsdelen, planförslag del 2, noteras behovet av nya bostäder i stadens centrala delar. Här står bland annat ”Höga bostadsbyggnader bör främst tillåtas i centrala lägen, för att möjliggöra ett blandat bostadsbestånd där marken utnyttjas effektivt. Bedömningen av byggnadens lämpliga höjd ska vara topografin, stadssiluetten och omkringliggande bebyggelse. I området omkring Ohnbacken bör man vara försiktig med förtätning. Framför allt bör

kullen bevaras och tillgängliggöras, men även vissa siktstråk mot vattnet är viktiga, då de förklarar varför man en gång valde att bosätta sig på platsen.”

Något planprogram utöver FÖP finns inte för planområdet då det är av ringa omfattning.

Beslut om planläggning togs i Miljö- och Byggnämnden 2016-03-09.

Beslut om att omarbete planförslaget med ett flerfamiljshus om 7 våningar togs i Kommunstyrelsen, 2021-12-02.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Marken inom planområdet är obebyggd förutom en nätstation i den nordvästra delen. Gällande planer har inte genomförts avseende parkeringsmarken utan området ligger oanvänt med grovt underhållen gräsmark. Villagatans sträckning förbi planområdet är ombyggd till en gång- och cykelväg utan stöd i gällande plan.



Planområdet mot norr

Natur, kultur och rekreation

Marken inom planområdet nyttjas inte för någon aktivitet i dagsläget. Området runt Ohnbacken är sammantaget ett bevarandeområde av kulturhistoriska skäl.

(Bollnäs, förslag till bevarandeprogram, Rapport 1986:2)

Området avgränsas i norr av järnvägsområdet, i öster av Nygatan, samt i söder av Apoteks och Älggatan och utgör en värdefull bebyggelsemiljö med en väl sammanhållen karaktär. Den befintliga bebyggelsen skall skyddas och underhållas. Inom bebyggelseområdet skall särskild hänsyn tas till områdets egenart.

Själva Ohnbacken är ett fornlämningsområde som är skyddat enligt fornlämningslagen.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

Fastigheten berörs av Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, 4 kap 2 § MB. Riksintresset bedöms inte ha någon relevans inom planområdet.

Fornlämningar

Ohnbacken består av en välbevarad och delundersökt järnåldersmiljö med husgrunder och gravar från cirka 100–600 e.Kr. Lämningen bedöms ha höga värden såväl vetenskapligt som upplevelsemässigt. Det finns fem kända fornminnen registrerade i fornminnesregistret, bland annat ett antal högar och en terrass för en husgrund. Ohnbackens placering vid sjötransportfarleden Ljusnan är en trolig anledning till de tidiga bostadsetableringarna.

Fornlämningarna är delvis skadade och övervuxna med träd, mossor och gräs.



Utdrag ur RAÄ Forsök som visar fornlämningens utbredning

Inom det nu aktuella planområdet finns inga fornminnen registrerade, men Länsstyrelsen påpekar att fornlämningen Ohnbacken inte är avgränsad med moderna metoder.

Innan projektstart ska exploatören skicka in en ansökan om ingrepp i fornlämningsområdet. Länsstyrelsen kommer då att besluta om en arkeologisk förundersökning måste göras, i avgränsande syfte för att utröna om fornlämningen fortsätter in i planområdet eller inte.

Om inga lämningar påträffas på ytan kan området bebyggas utan andra antikvariska insatser. Om det finns dokumentation av vad som skett på de aktuella fastigheterna som visar att man med säkerhet skalat bort minst 0,5 meter av ytlagren på hela tomten kan Länsstyrelsen ompröva kravet på förundersökning.



Fotot visar gång- och cykelväg fd Villagatan samt befintlig nätstation anlagd på fastigheten

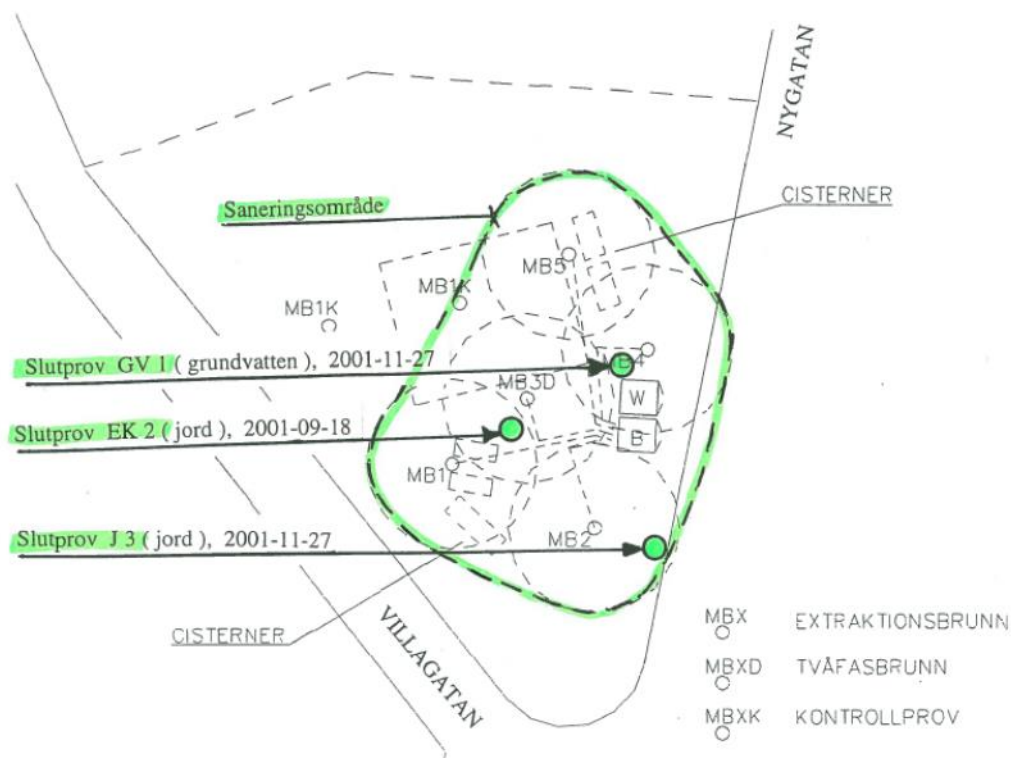
Ohnbacken består av en moränkulle och marken runt den består till stora delar av utfyllnadsmassor och lösare jordlager.

Avgränsningen mellan planområdet och Ohnbacken utgörs av den tidigare Villagatan, numera en Gång- och cykelväg. I gatumarken ligger ledningsdragningar för vatten på cirka 2 meters djup. Fastigheten utgörs idag av en helt plan gräsmatta. En nätstation är anlagd i områdets nordvästra del och därifrån är ledningar dragna i områdets norra del i öst-västlig riktning. Platsen har varit bebyggd med en bensinstation och sanerades i början av 2000-talet, vilket talar för att eventuella fornlämningar redan har flyttats från platsen.



Utdrag som visar bebyggelse på planområdet för 1975

Kartbild.com



Sanerat område enl. SPIMFAB:s rapport

Stads- och landskapsbild

Norr om planområdet ligger kvarteret Frej med 2-våningsvillor i uppvuxna trädgårdar. Området är ett homogent villaområde från tidigt 1900-tal där flera av villorna är ritade av Carl Bååth som var verksam som arkitekt och stadsplanerare, 1905 – 1951, huvudsakligen i Bollnäs.



Mot norr – kvarteret Frej med avgränsande vegetation i fastighetsgränsen mot planområdet

Österut ligger villor och mindre flerfamiljshus.



Mot öster – kvarteret Sundsäker

Söder om planområdet har det under de senaste 10 åren byggts 3 större flerfamiljshus med 7 våningar, i Bollnäs Bostäders regi. Detaljplanerna för dessa medger en total byggnadshöjd om 24 meter.



Mot sydost – Bro 5:31(1)



Mot sydost – Kvarteret Älgen 10



Älgen 10 ligger direkt söder om Ohnbacken med samma närhet som det aktuella planområdet



Bebyggelsen på Älgen 10 ligger cirka 2 meter från trottoarkanten med uterum/balkonger



Fotomontage som visar planerad bebyggelse i relation till befintliga flerfamiljshus.

Service, offentlig och kommersiell

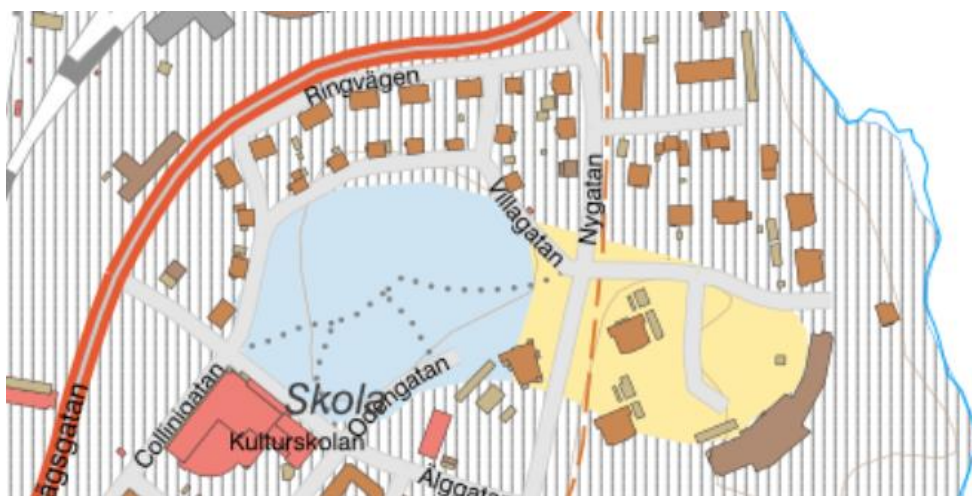
I princip all service, både offentlig och kommersiell, som Bollnäs kommun har att erbjuda ligger inom gångavstånd till planområdet.

Gator och trafik

Planområdet passeras i öster av Nygatan som idag utgör en lokalgata i Bollnäs stad. Nygatan har nyligen byggts om till en stadsgata med kantparkeringar. Ett nät av Gång-och cykelvägar möjliggör för oskyddade trafikanter att röra sig tryggt mellan viktiga målpunkter i staden. Bollnäs station, med fjärr- och lokaltåg samt busstrafik, ligger på gångavstånd till planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är gjord för delar av fastigheterna sydost om planområdet. Den visar att marken till stor del är utfylld. Även planområdet bedöms till stora delar vara uppfyllt men även innehålla en del med lera och silt. Marken är delvis utgrävd vid saneringen efter den bensinstation som låg på platsen.

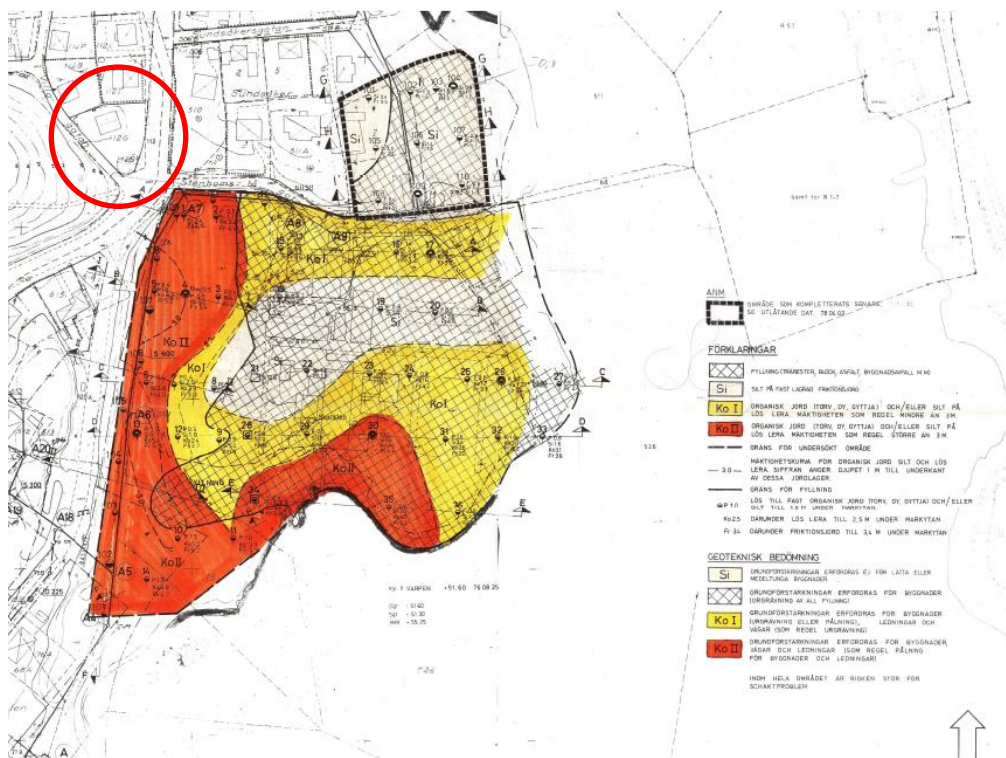


Utdrag ur SGU jordartskartor. Gult område markerar silt och lera, Randigt område är uppfyllt.

SGU:s material bedömer inte marken som skredbenägen.

1978 gjorde K-Konsult en geoteknisk utredning för området sydost om Nygatan-Stenbomsgatan. (I en jämförelse med SGU:s kartmaterial antas att marken inom planområdet är densamma som i K-konsults utredning öster om Nygatan.)

Den huvudsakliga risken vid byggnation på området utgörs av sättningsbenägenhet vid belastning som överstiger normal småhusbebyggelse. Därför rekommenderades grundläggning med pålning för större byggnader, men även för ledningar.



Röd färg avser organisk jord (torv, dy, gyttja) och/eller silt på lös lera. Mäktigheten som regel större än 3 meter. Grundförstärkningar erfordras för byggnader och ledningar, som regel pålning. Planområdet inringat.

Utdrag ur Geotekniks utredning:

”Inom större delen av området täcks den naturligt lagrade grunden av fyllning. Fyllningen består av trärester, byggnadsavfall, morän, grus, sand, silt, dy, torv och gyttja. Mäktigheten av fyllningen varierar mellan 0,3 och 2,5 meter.

In i områdets centrala del sträcker sig en fastmarksrygg av fast-halvfast silt på morän.

I området norr om sågverksområdet, som kompletterades senare, består grunden av fyllning och silt på morän. Lösare skikt i fyllningen och silten har påträffats, se ritning Ge 3.

Inom övriga delen av området består grunden under fyllningen av en fastare lagrad silt på lös lera och silt. Den lösa leran vilar på morän. Mäktigheten av lös lera och silt är som störst i områdets västra del och uppgår där till maximalt 5,4 m.

I områdets västra del täcks den lösa leran av dy, torv, gyttja, och gytjtig silt. Mäktigheten är som störst ca 2 m.

Ovan nämnda jordlagars ungefärliga utbredning markeras på planritning Ge 4. Jordlagrens mäktighet anges på sektionsritningarna Ge 1, 2 och 3. På planritning Ge 4 anges djupet till underkant av olika jordlager. Dessutom anges mäktigheten av lös lera med djupkurvor. Borrstopp bedöms som regel ha inträffat mot sten eller block i moränen.”

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tar inte hand om dagvatten från angränsande fastigheter. Platsen är avskuren från angränsande grönområde med en gång- och cykelväg som lutar söderut.

I området finns inga grundvattentäkter eller registrerade dricksvattenbrunnar. Avrinning bedöms ske söderut i enlighet med marklutningen.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

På planområdet låg tidigare en bensinstation. När den lades ner sanerades marken till ”mindre känslig markanvändning med grundvattenskydd”, vilket innebär att marken kan nyttjas för exempelvis kontor, industrier och gatumark. Grundvattenuttag kan ske på ett visst avstånd från området. Saneringen avslutades 2002 och Samhällsbyggnadskontoret bedömde i en skrivelse 2002-01-10, mot bakgrund av rapporteringen från SPIMFAB:s sanering, att överenskomna åtgärder utförts och att uppställda åtgärds mål nåtts.

Radon

Platsen utgör inget högriskområde för radon.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämnning.

Bollnäs kommun rekommenderar en lägsta nivå på färdigt golv, + 57,0 m.ö.h. (RH 2000).

Buller

Riktvärden för tillåtna bullernivåer i och invid bostadsbyggnader finns angivna i ”Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader” SFS 2015:216, utfärdat april 2015 och modifierad 1 juli 2017. Enligt förordningens §3 bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA.

I §4 anger förordningen att om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Enligt BBR gäller att trafikbullernivån inomhus skall uppfylla $L_{eqA} < 30$ dBA och $L_{maxA} < 45$ dBA. (45 dBA får överskridas upp till 5 gånger per natt)

Undantag gäller för hygienrum och renodlad matlagningsplats där ljudnivån kan få vara $L_{eqA} < 35$ dBA utan samtidigt krav på maxnivå.

En trafikbullerutredning för planområdet utfördes 2022-03-22 av Westin Akustik AB. (Utredningen bifogas planhandlingarna)

Utredningen visar att området är utsatt för höga bullernivåer från Nygatan.

4. PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

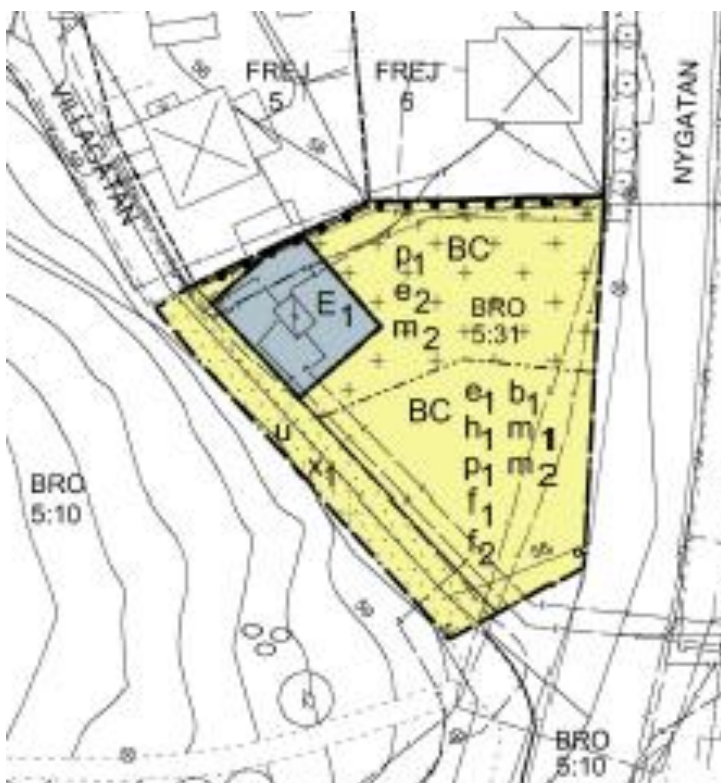
Planområdet får beteckningen BC, Bostäder och Centrumverksamhet, där bostäder är huvudändamålet. Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Planområdet föreslås kunna bebyggas med ett 6–7 våningar högt bostadshus med en största byggnadshöjd om 24 meter.

Till detta ska kunna uppföras komplementbyggnader som garage eller carport samt byggnader för avfallssortering med mera.

I bostadshuset kan inrymmas enklare handel, kontorsytor och andra verksamheter som inte anses utgöra bostadskomplement.

Den nya fastigheten ska också inrymma parkering för de boende enligt gällande parkeringsnorm för bil och cykel. Ett 2 meter högt plank kan komplettera eller ersätta garage/carport som en avskärmning mot villorna i norr.



Utdrag ur planförslaget

Största byggnadsarea för bostadshuset är 360 kvadratmeter, vilket är cirka 25% av planområdets yta. Utöver det får komplementbyggnader byggas för lägenheternas behov.

Tanken med ett högre hus på platsen är att det ska bidra till förtätning av stadsmiljön i och med ett större antal lägenheter i ett centralt läge.

En blandning av lägenhetsstorlekar med tonvikt på mindre enheter har diskuterats.

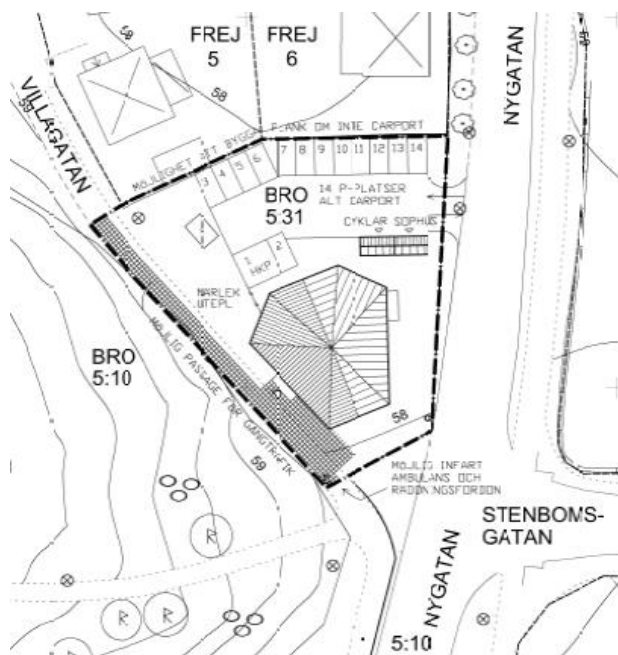


Illustration av planförslaget

Gestaltningens princip

Med tanke på läget centralt i staden bör stor vikt läggas vid utformning av den nya byggnaden. För stadsbilden är det betydelsefullt att byggnaden får ett vertikalt uttryck med ett avsmalnande avslut, kanske i form av en indragen takvåning som de befintliga flerfamiljshusen i område.

En triangelformad bas, vilket passar in i fastighetens byggrätt, ger förutsättningar för att byggnaden inte ska upplevas så kompakt utan att formen varierar från olika siktvinklar.

Stor vikt ska läggas vid detaljutformningen av fasaden i byggnadens entréväning både material och uttrycksmässigt. Fönstersättning ska ges ett öppet intryck.



Volym- och fasadstudie från söder.

Stads- och landskapsbild

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att upplevas främst söderifrån och från Nygatan. Den nya bebyggelsen planeras i samma höjd som omgivande bebyggelse, 6–7 våningar, och är inte tillräckligt hög för att dominera på längre avstånd.



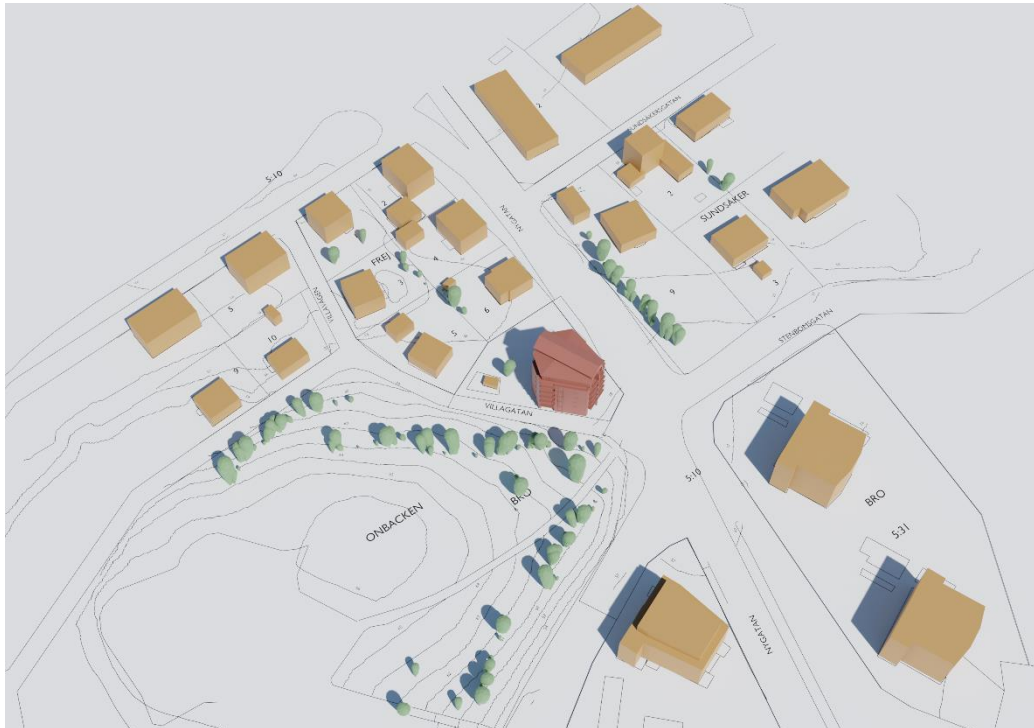
Vy från vattnet med den nya bebyggelsen som smälter in i bakgrunden

För att skapa avstånd mot fastigheterna norr om planområdet, dras bebyggelsen söderut på tomten. Det skapar utrymme för parkeringar och sophantering norr om byggnaden. Byggrätten ligger cirka 18 meter från fastighetsgränsen i norr och drygt 25 meter från befintlig villabebyggelse. För att inte de närmast belägna villorna ska uppleva besvärande insyn från det nya huset ska balkongerna inte vändas direkt mot norr.

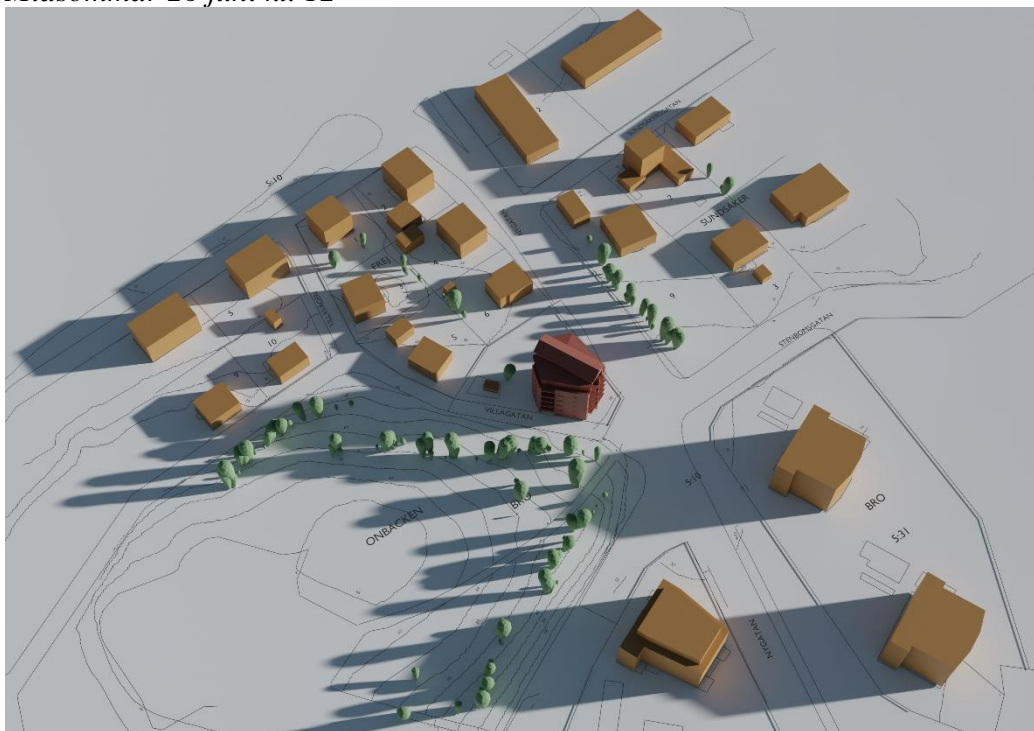
Solstudier

Solstudier visar slagskuggan från en 7 våningar hög byggnad under olika tider på dygnet och året.

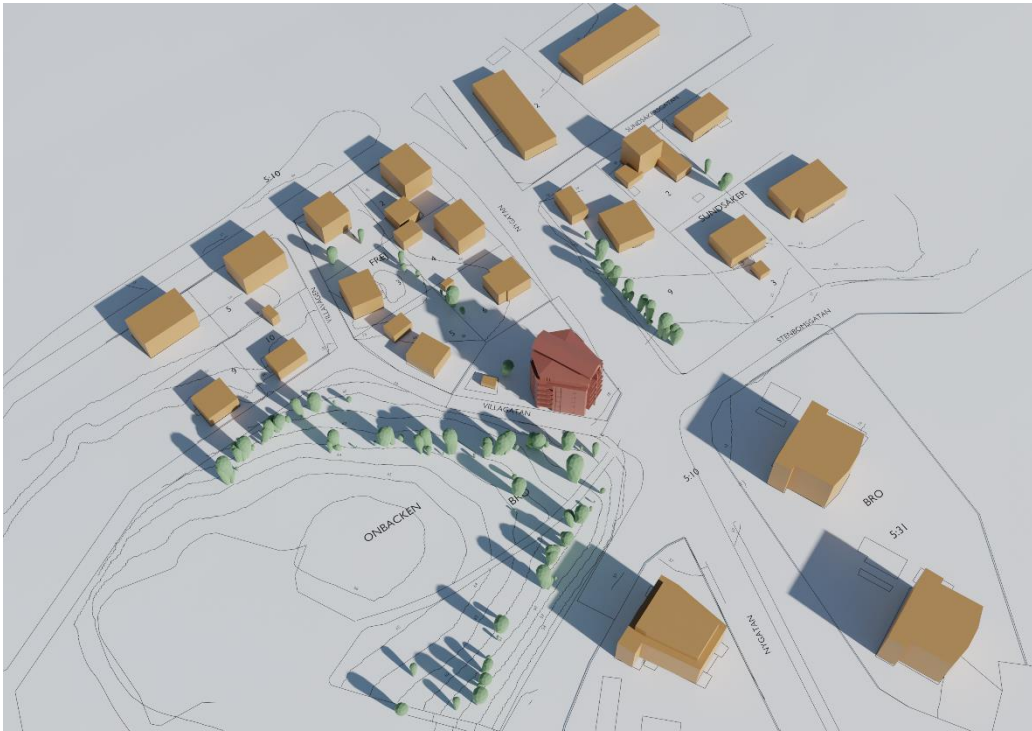
Ingen hänsyn har tagits till hur Ohnbacken skuggar villaområdet.



Midsommar 26 juni kl. 12



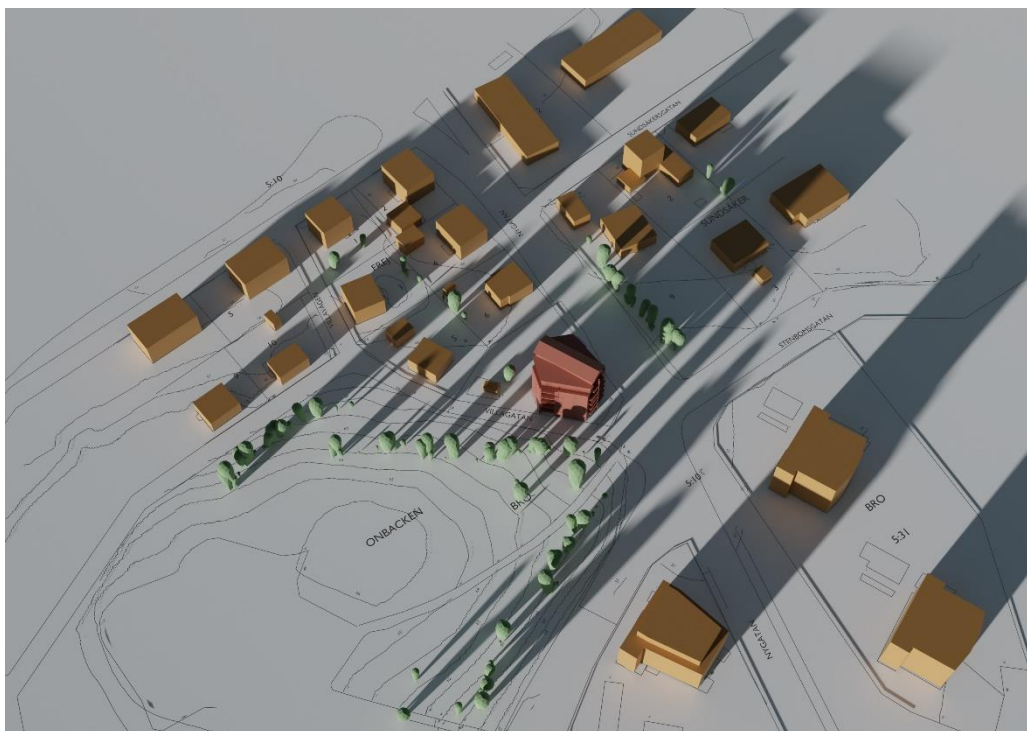
Höst- och vårdagjämning kl. 9



Höst- och vårdagjämning kl. 12



Höst- och vårdagjämning kl. 15



Höst- och vårdagjämning kl. 18

Service, offentlig och kommersiell

Närheten till service gör planområdet mycket lämpat för bostäder.

Grönstruktur

Planområdet ger begränsade möjligheter för rekreation och lek på grund av sin ringa storlek. Det är dock nära till badplats och olika rekreationsytor, cirka 350 meter norr om planområdet.

Grönområdet Ohnbacken är ett parkområde som kan erbjuda naturmiljö och utevistelse för rekreation.

Inom planområdet finns möjlighet att anordna en lekplats för de minsta barnen samt en bullerskyddad uteplats för boende.

Gator och trafik

En ny infart tas upp, från Nygatan till planområdet, vilket stämmer överens med intentionerna i gällande plan. Placering av infarten ska ske i samråd med kommunens gatuenhet.

Kommunens parkeringsnorm föreskriver generellt 0,5 bilplatser/lägenhet i centrum. Dessa platser bedöms kunna möjliggöras inom planområdet. Parkering för cykel ska tillgodoses inom planområdet. Cykelrum finns ofta inom huvudbyggnad eller i utbyggnader. Kommunens parkeringsnorm föreskriver generellt 3 cykelplatser per lägenhet.

Räddningstjänstens angöring till fastighetens huvudentré förutsätts kunna ske både från parkeringsytorna i norr samt från befintlig gång- och cykelväg i söder (från Nygatan).

Markområdet med den befintliga gång- och cykelvägen i västra delen av planområdet införlivas i gårdsmiljön. Här måste dock hållas öppet för möjlig passage av allmännyttig gång och cykeltrafik. I plankartan sätts bestämmelsen x₁ på det område som är markerat som u-område och försett med prickmark,

vilket inte får bebyggas. Syftet är med x-bestämmelsen är att möjliggöra för passage genom planområdet, men för gång och cykeltrafik i allmänhet finns andra möjligheter att ta sig fram mellan olika stadsdelar.

Befintlig gång- och cykelväg är inte planlagd för ändamålet.

Teknisk försörjning

Nätägare i området är Ellevio AB. Tidigt samråd om möjlighet till flytt av befintliga elledningar i marken har hållits. Ellevio ställer sig positiv till en flytt om bra alternativa lägen kan uppnås. Förslaget är preliminärt att flytta befintliga ledningar till u-området i planområdets västra del.

Ellevio bestrider alla kostnader för flytt av ledningar.

Skanova har befintliga teleledningar genom området. Dessa kan flyttas men Skanova bestrider alla kostnader för flytt av ledningar.

Fastigheten kan kopplas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB) Exploatören ska följa EU-direktivet för avfallshierarkin och kommunens miljömål.

Området omfattas av det kommunala VA-verksamhetsområdet.

Huvudledningen för vatten på fastigheten Bro 5:10 är byggd i Villagatan.

Förslaget U-område skyddar i detaljplanen och möjliggör framtida åtkomst till ledningen. Då huvudledningen är minst 40 år gammal är det rimligt att den saneras innan byggstart av ytorna.

Planerad byggnad är i konflikt med en befintlig brandpost i Bro 5:31's sydöstra hörn mot Nygatans väggkant. Enligt gamla jourkartor matas brandposten från huvudledningen i Nygatan.

Förslag från Helsing Vatten är att brandposten slopas och eventuellt ersätts med en ny brandpost inom U-området intill befintlig vattenledning i Villagatans sträckning.

Helsing Vatten föreslår att blivande spillvattenanslutningen sker norrut på samma sätt som tidigare bebyggelse på fastigheten.

Vatten- och dagvattenanslutning föreslås söderut eftersom kapaciteten i ledningsnätet finns där. Dagvattenlösningen på fastighetsmark ska följa kommunens dagvattenpolicy.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

LOD är Lokalt Omhändertagande av Dagvatten på fastighetsmark/ kvartersmark eller allmän plats med syfte att minska, fördröja och rena dagvatten. När begreppet LOD skapades fokuserades främst på infiltration av dagvatten och att det då inte skulle behövas ett dagvattensystem (inklusive ledningsnät) inom området. Idag har begreppet fått en vidare betydelse och syftat på åtgärder som kan göras nära källan även om dagvattensystem i form av ledningsnät krävs för bortledning av det dagvatten som inte kan hanteras lokalt.

Fördröjning nära källan

Infiltration och fördröjning i gräs-, grus- och makadamfyllningar.
Vattenutkastare och infiltration på gräsytor. Genomsläppliga beläggningar.
Gröna tak. Dammar.

Trög avledning

Infiltration och fördröjning i gräs-, grus- och makadamfyllningar. Infiltration på gräsytor. Genomsläppliga beläggningar. Översvämningssytor. Diken, dammar, våtmarker.

Samlad fördröjning

Svackdiken. Bäcker, diken. Sekundära avrinningsvägar i grönstråk, på gång- och cykelvägar och gator.

Infiltration bör inte tillämpas om:

- marken har dålig genomsläpplighet
- grundvattnet ligger nära markytan
- marken innehåller föroreningar som kan föras vidare vid infiltration
- det finns risk för förorening av vattentäkt
- marken lutar och lägre liggande bebyggelse eller anläggningar kan påverkas.

Översiktlig dagvattenutredning för planområdet

Någon formell dagvattenutredning tas inte fram för planområdet på grund av dess ringa storlek. Utifrån de ovan redovisade riktlinjerna föreslås följande åtgärder vid en exploatering av planområdet:

- Parkeringsytor och gångstråk hårdgörs vid en exploatering. Genomsläpplig beläggning kan användas om det anses lämpligt. Övrig mark kan utföras som genomsläppliga grönytor för lokal infiltration.
- Möjlighet till gröna tak, det stoppar upp regnvatten och är särskilt lämpligt på komplementbyggnader.
- Fördröjningsdike anläggs i västra delen av planområdet mot grönytorerna.
- Marken inom planområdet kan ha rester kvar av tidigare föroreningar men en ytterligare sanering kommer att ske. Infiltration kan trots det innebära att föroreningar förs vidare till omgivande mark men i detta fall bedöms de förekommande vattenmängderna inte vara av den omfattningen att de tränger särskilt djupt ner i marklagren.
- Kommunala dagvattenledningar ligger i Nygatan öster (och nedströms) om planområdet så möjligheten att koppla på detta finns efter samråd med Helsingborgs Vatten.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Marken ska saneras till Känslig markanvändning (KM) för att accepteras för bostadsändamål. Då stora delar av marken är urgrävd vid tidigare sanering till ”mindre känslig markanvändning med grundvattenskydd” efter bensinstationen måste en bedömning av omfattningen av saneringen utföras i bygglovprocessen.

Marken kommer att behöva grävas ur vid grundläggningen av bebyggelsen samt vid anläggande av parkeringsytor.

Räddningstjänstens åtkomlighet

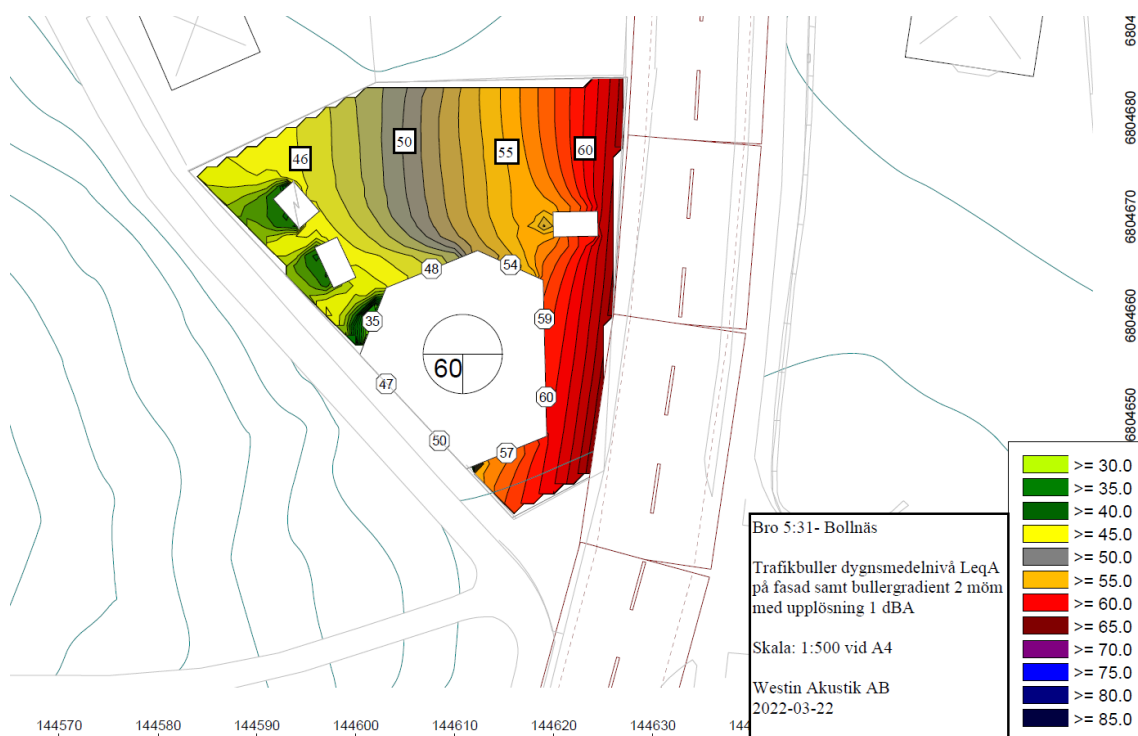
Räddningstjänstens åtkomlighet för räddningsinsatser, avseende räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon, ska beaktas vid planering av bostadsområdet. De aktuella kraven i BBR/BFS ska följas.

Buller

Trafikbuller från Nygatan är den primära bullerkällan i området.

Enligt trafikbullerutredningen för planområdet är det möjligt att lösa utomhusbullret på ett tillfredsställande sätt genom lämplig placering och utformning. Bullernivåerna ska också beaktas vid planeringen av lek- och rekreationsytor utomhus.

Oskärmad uteplats kan med avseende på dygnsmedelnivå anläggas väster/norr om den grå bullergradienten $L_{eqA} < 50$ dBA.



Utdrag ur trafikbullerutredning

Ljudnivåer inomhus ska uppfylla kraven enligt BBR. För att uppfylla dessa krav krävs ljudisolerade fönster mot Nygatan, med särskilt i de nedre våningarna. Fasadens konstruktion och ventilationens utförande är viktig för ljudnivåerna inomhus.

Rekommendationer för åtgärder finns angivna i bifogad Trafikbullerutredning. Närmare utredning av ljuddämpande åtgärder redovisas i bygglovsprocessen.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

En behovsbedömning inför planarbetet gjordes 2016. Kommunen bedömer att miljöpåverkan inte kan bli så betydande att någon strategisk miljöbedömning (MKB) enligt Miljöbalken 6 kap. behöver göras.

Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

3 kap. MB (Miljöbalken) behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. riksintressen.

4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden, d.v.s. riksintressen för geografiskt bestämda områden. Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att några riksintressen skadas eller påverkas negativt.

Ohnbackens fornlämning bedöms inte skadas eller påverkas negativt av planens genomförande. Den viktiga visuella kopplingen mellan Ohnbacken och vattnet i söder störs inte av den nya bebyggelsen då den planeras nordost om området.



Föreslagen placering av ny bebyggelse bevarar viktiga siktlinjer från Ohnbacken.

Stadsbilden kommer inte att påverkas negativt av den planerade bebyggelsen. I stället förväntas bygganden bidra till en positiv upplevelse av bebyggelsen inom Bollnäs centrum.

5 kap. MB behandlar miljö kvalitetsnormer.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Lagstadgade bullernivåer i anslutning till bebyggelse inom planområdet bedöms inte överskridas.

Bollnäs kommun uppnår miljö kvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar. Områdena med högst halt av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) finns i Bollnäs tätort i anslutning till väg 50/83.

Huvudregeln för MKN vatten var att alla vattenförekomster skulle uppnå normen god status till år 2015 och att statusen inte får försämrats. Bollnäs kommun, tillsammans med många andra kommuner i landet, når inte upp till detta mål då vattendrag och sjöar med måttlig, otillfredsställande och dålig ekologisk status finns i kommunerna. Ett nytt förslag till vattendirektiv arbetas för närvarande fram av Vattenmyndigheterna.

Planområdets omfattning är inte av den storleken att ett genomförande av planen bedöms påverka MKN för luft och vatten negativt.

Människor hälsa och säkerhet bedöms inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande då åtgärder för att motverka detta tas genom bestämmelserna i detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Bollnäs kommun får intäkter av markförsäljningen av del av Bro 5:10 till Bollnäs Bostäder.

För kommunen ger ett genomförande av detaljplanen inga negativa ekonomiska konsekvenser då Bollnäs Bostäder står för alla kostnader för planens upprättande och genomförande.

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen med anledning av ett genomförande av detaljplanen bedöms som obetydliga, alternativt positiva. Det är sammantaget positivt för kommunen att det sker en ökning av utbudet av attraktiva lägenheter centralt, vilket på sikt kan öka inflyttning till kommunen med ökade skatteintäkter som resultat.

Bollnäs Bostäder arbetar för att skapa ekonomiskt hållbara exploateringar. Ekonomiska överväganden måste tas vilket får återverkningar på hyresnivåerna. De ursprungliga planerna för området var en betydligt större exploatering med en 14 våningar hög byggnad på platsen. De sammantagna kostnaderna för de tekniska åtgärder som krävs för tillgänglighet och brandutrymning i en sådan byggnad överstiger dock de möjliga intäkterna.

Ellevio har varit positiva till en flytt av nätstationen på plats, men då flytten måste bekostas av exploitören avstår man från den möjligheten på grund av de merkostnader detta innebär för projektekonomi.

Sociala konsekvenser

Barnkonsekvenser

Barn som flyttar in i området har nära till aktiviteter. Små barn hittar lekplats på gården, större barn kan leka i närliggande parkområden så som Ohnbacken och stadsparken. Skolvägar är säkra eftersom det finns separerade gång- och cykelvägar i centrum. Flera skolor och förskolor finns i närområdet dit man kan ta sig via separata gång- och cykelvägar samt tunneln under järnvägen.

Jämställdhet och tillgänglighet

Planområdets läge mitt i Bollnäs Centrum ger goda förutsättningar för ett jämställt och tillgängligt boende. Närheten till dagligvaror och skolor gör att man kan ta sig till de flesta målpunkterna till fots eller med cykel. För arbetspendling på längre avstånd passerar lokalbussar utanför och det är gångavstånd till Bollnäs station.

Den fysiska tillgängligheten till planområdet är mycket god tack vare begränsade höjdskillnader i närområdet och tillgången på infrastruktur och kommunikationer. Inom byggnaden säkerställer kraven i BBR all tillgänglighet.

Hushållssammansättning

Hushållssammansättningen beror till stor del på lägenhetsstorlekar. Det beror i sin tur på vilken typ av bostäder som efterfrågas på sikt och vad Bollnäs Bostäder redan har för utbud i andra delar av staden.

Det är dock rimligt att anta att barnfamiljer i högre grad söker sig till egnahemsområden eller lägenheter närmre marken, samt att yngre och äldre par och ensamstående, utan hemmavarande barn söker sig till ett bekvämt centralt boende.

Fastighetskonsekvenser

Bro 5:31(2) och del av Bro 5:10	<p>Planområdet kommer att omvandlas från en gräsyta till en bostadsfastighet med parkeringsplatser, hög bebyggelse och trädgårdsvegetation. De ledningar som går igenom planområdet kommer att grävas upp och flyttas vid behov. Marken kommer att saneras till Känslig användning.</p> <p>Gång- och cykelvägen som passerar utmed 5:10 införlivas i gårdsmiljön men passage för GC-trafik möjliggörs.</p> <p>Befintliga ledningar inom planområdet kan behöva flyttas för att möjliggöra ny bebyggelse. Befintliga servitut kan då behöva dödas och nya rättigheter får upprättas.</p>
Övriga delar av kommunens exploateringsfastighet Bro 5:10 som gränsar till planområdet	<p><u>Ohnbackens grön-/fornlämningsområde</u> påverkas minimalt. En viss skuggning kommer att ske under tidiga morgnar sommartid. Slitaget på grönområdet kan komma att öka då de boende inom planområdet kan antas nyttja platsen för sin utevistelse och rekreation i högre grad än vad den nyttjats tidigare. Fornområdet kan dock utvecklas positivt tack vare ett ökat användande och därmed öka Bollnäsbornas förståelse för utvecklingen av staden och dess historia. Den viktiga kopplingen till vattnet bibehålls.</p> <p><u>Nygatan</u> påverkas på så sätt att en ny utfart anläggs. Läget för utfarten överensstämmer med gällande plan. Samråd kring anläggandet av utfarten ska ske med kommunens trafikavdelning.</p>
Frej 5	<p>För fastigheterna Frej 5 innebär ett plangenomförande att de får en granne i söder där bebyggelsen domineras av en 7 våningar hög byggnad. Fastigheterna kommer delvis att skuggas av nybyggnation runt mitten av dagen. Morgon- och kvällssol påverkas mindre.</p>

	<p>Vegetationen och höjdläget på Ohnbacken skuggar för kvälls- och eftermiddagssolen under stora delar av vinterhalvåret. De södra delarna av Frej 5 och 6 har idag uppvuxen vegetation mot söder och de delar av trädgårdarna som vetter däråt är därför skuggade en stor del av dygnet redan i dagsläget.</p> <p>Om Bollnäs Bostäder uppför ett plank alternativt bygger en carport mot norr på sin fastighet kommer inte trafiken inom planområdet att störa grannarna.</p>
Frej 6	Samma förhållanden som på Frej 5 föreligger.

6. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då högre byggnader och centrala lägen ofta innebär betydande intresse från allmänheten.

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit Laga Kraft.

Bollnäs Bostäder ansvarar i sin helhet för att initiera och genomföra detaljplanen.

Beslut om samråd	januari 2021
Samråd	mars 2021
Beslut om nytt samråd	mars 2022
Granskning	juni 2022
Antagande	oktober 2022

Fastighetsfrågor

För ett plangenomförande kommer en fastighetsreglering att krävas där mark överförs från Bro 5:10 till Bro 5:31.

Något exploateringsavtal mellan Bollnäs Bostäder och kommunen kommer inte att tecknas.

Inom planområdet finns en ledningsrätt till förmån för Skanova (Televerket) (21–92:302.1) som belastar Bro 5:10 och 5:31. Det finns två servitut som belastar Bro 5:31 (Ett för Bollnäs Energi fjärrvärmeledning 2183IM-10/21045.1 och ett för kommunens VA-ledning 2183IM-10/21049.1). Utöver det finns en Avtalsnyttjanderätt för markundersökning till förmån för SPI Miljösaneringsfond AB som belastar Bro 5:31 (Akt 99–2730).

Ledningar som behöver flyttas med anledning av ny bebyggelse kommer att fastläggas med servitut i sina nya lägen.

Avtal och servitut avseende ledningslägen kan komma att upphävas inom planområdet beroende på hur de påverkas av byggnation inom området.

Ekonomiska frågor

Planläggningen bekostas av Bollnäs Bostäder. En privat konsult har anlåtats för upprättande av planhandlingarna.

Ett avtal har upprättats med Bollnäs kommun om den formella hanteringen av detaljplanen.

Bollnäs Bostäder initierar och bekostar alla åtgärder som krävs för ett plangenomförande. Det innefattar även kostnader för projektering och genomförande av nya ledningslägen samt infart till planområdet.

Tekniska frågor

De tekniska utredningar samt den dokumentation och kontroll som kan krävas för detaljplanens genomförande initieras och bekostas av fastighetsägaren. Inför bygglov kommer ytterligare föröreningar i marken att behöva saneras, beroende på hur planområdet kommer att utnyttjas avseende parkeringsytor och ytor för utevistelse.

Nya lägen för flyttade ledningar projekteras av respektive ledningsägare.

Ombyggnaden för utfarten mot Nygatan projekteras och utförs i samråd med kommunens trafikavdelning.

Medverkande

Bashir Hajo, stadsarkitekt, Bollnäs kommun

Agneta Niklason, arkitekt FPR/SAR, Arkreativa AB, Ljusdal

Samhällsbyggnadskontoret/Planavdelningen

Bashir Hajo

Stadsarkitekt