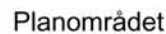


- antogs av Kommunfullmäktige 2007-12-17 § 285
- beslutet vann laga kraft 2008-01-18
- genomförandetid t o m 2013-01-18

Sid 1 (13)
Dnr 07-6371
2007-10-15

Detaljplan för nya bostäder, Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Plankarta
Illustrationskarta
Plan- och genomförandebeskrivning

ALLMÄNT	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.....	3
Miljökvalitetsnormer.....	3
Plandata.....	4
Läge	4
Areal och markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner.....	5
Strandskydd.....	6
AB Bollnäs Bostäder.....	6
Lokala miljömål	6
Miljökonsekvensbeskrivning	6
Föresättningar, förändringar och konsekvenser	7
Bebyggelse.....	7
Gator och trafik.....	8
Naturmiljö/Friluftsliv	8
Kulturmiljö.....	9
Tillgänglighet.....	9
Barnperspektivet	9
Geoteknik.....	10
Vattenstånd	10
Förorenad mark.....	10
Radon	10
Teknisk försörjning.....	11
Dagvatten	11
Uppvärmning	11
Vatten och avlopp	11
Genomförandebeskrivning	12
Tidplan	12
Genomförandetid	12
Huvudmannaskap.....	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Ekonomiska frågor.....	12
Tekniska frågor	12
Medverkande tjänstemän och förvaltningar.....	13

ALLMÄNT

Planens syfte och huvuddrag

Bollnäs bostäder har behov av att skapa fler bostäder i centrala Bollnäs.

Tidiga utredningar i arbetet med översiktsplanen har visat att området vid centrum och stadsparken är intressant att utreda vidare i två detaljplaner. En detaljplan för ett flerbostadshus upprättas väster om Nygatan norr om Älggatan och en detaljplan för två flerbostadshus upprättas öster om Nygatan vid Scandic hotell. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser planeras även en parkeringstomt på före detta "Gulf-tomten" på del av fastighet Sundsbro 5:10.

Syftet med denna detaljplan för del av kvarteret Älgen är att ge byggrätt för ett flerbostadshus i ett attraktivt läge, nära centrum och med vattenutsikt i Bollnäs. Syftet är vidare att beskriva vilka konsekvenser byggnationen får. Upprättande av detaljplan krävs då förslaget inte överensstämmer med gällande detaljplan för området. Detaljplanen reglerar hur kvartersmarken får bebyggas och hur den allmänna platsen får anläggas.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Planområdet ingår i riksintresseområdet för friluftsliv. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande gjort bedömningen att riksintresset inte påverkas av detaljplane-förslaget.

Miljökvalitetsnormer

Mätningar av luftkvaliteten i gatumiljö längs Nygatan, snett västerut från Kv Bro, genomförades under vinterhalvåret 2006-2007. Kvävedioxider och flyktiga organiska ämnen, inklusive bensen mättes som veckomedelvärden med hjälp av passiva mätare.

Veckovärdena för kvävedioxid varierade mellan 12,4-29,2 ug/m³. Medelvärdet för vinterhalvåret var 19,9 ug/m³. Detta omvandlat till årsmedelvärde innebär cirka 16 ug/m³. Detta är att jämföra med miljökvalitetsnormen på 40 ug/m³. Det nationella miljömålet (år 2010) är 20 ug/m³.

Veckovärdena för bensen varierade mellan 1,1 – 3,2 ug/m³. Medelvärdet för vinterhalvåret var 1,87 ug/m³. Detta omvandlat till årsmedelvärde innebär ca 1,5 ug/m³. Detta att jämföra med miljökvalitetsnormen 5,0 ug/m³. Det nationella miljömålet (år 2020) på 1,0 ug/m³. Lokalt miljömål (år 2010) är 1,0 ug/m³.

Mätningar av PM10 har inte genomförts i gatumiljön i Bollnäs tätort. Däremot genomfördes mätningar av PM 10 år 2004-2005 i urbanmätpunkten (Kvarteret Älgen 1) som dygnsmedelvärde. Medelvärdet för vinterhalvåret var 14 ug/m³. Högsta dygnsmedelvärde var 124 ug/m³. Eftersom miljö kvalitetsnormen är 40 ug/m³ som årsmedelvärde och 50 ug/m³ som dygnsmedelvärde (får överskridas 35 dygn per år i Bollnäs skedde överskridande vid 4 dygn) överskrids inte heller miljö kvalitetsnormen för PM10 i urbanmätpunkten. Det nationella miljömålet är som dygnsmedelvärde 30 ug/m³ och som årsmedelvärde 15 ug/m³ (år 2010). I gatumiljön kan högre halter förväntas på grund av lokala källor. Erfarenhetsmässigt ökar halterna i gatumiljön med 11-17 ug/m³ som årsmedelvärde jämfört med uppmätta halter i urbanmätpunkten.

Plandata

Läge

Planområdet ligger centralt i Bollnäs. Man når området via Nygatan. Det område som är aktuellt avgränsas av Ohnbacken och gång- och cykelvägen i nordväst, Nygatan i öster och biografen och centumparkeringen i sydväst. Området har ett mycket attraktivt läge i direkt anslutning till stadens gågata och med möjlighet till utsikt över stadsparken och vattenutsikt över Varpen.

Areal och markägförhållanden

Kommunen äger fastigheterna Älgen 8, Älgen 9 samt Bro 5:10. Planområdets totala areal uppgår till ca 0.3 ha. Ingen gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt finns inom planområdet.



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs tätort, upprättad i januari 1995 är området betecknat som Centrumområde. Under rubriken *Yttre miljö* och *Kontakten med vattnet* står att läsa att bebyggelse inom zonerna mellan infartslederna och vattnet utformas på ett sådant sätt att möjligheterna till vattenkontakt och synkontakt med vattnet kvarstår. Förslaget till detaljplan följer översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan från 1929. Den medger byggrätt för Tvåvåningsbyggnader som får byggas som parhus. Maximala byggnadshöjden som tillåts är 7,5 meter. En tredjedel av tomten får bebyggas. Eftersom det nuvarande förslaget till detaljplan ej följer intentionerna i gällande detaljplan måste ny detaljplan upprättas.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för nu gällande stadsplan. För området återinträder strandskyddet, 200 meter från sjön Varpen, när ny detaljplan upprättas. Länsstyrelsen har godkänt att strandskyddet upphävs för denna detaljplan.

AB Bollnäs Bostäder

AB Bollnäs Bostäder bedömer att det finns en efterfrågan på centralt belägna och lätt tillgängliga lägenheter.

Lokala miljömål

De nya bostädernas påverkan på miljömålsuppfyllelsen är relativt begränsad, nedan redogörs i korthet hur målsuppfyllelsen blir för respektive mål.

Målsuppfyllelsen för miljömålen *Bara naturlig försurning*, *Begränsad klimatpåverkan* och *Frisk luft*: Positivt är att området ligger i Bollnäs centrum så att de flesta resor kan göras med gång- och cykeltrafik. Kommunen avser att ansluta området till fjärrvärmenätet. Miljömålen *Grundvatten av god kvalitet* och *Ingen övergödning*: Kommunalt vatten och avlopp underlättar målsuppfyllelsen. Dagvattenhanteringen som innebär lokalt omhändertagande av dagvatten underlättar målsuppfyllelsen.

Miljömålet *God bebyggd miljö*: Detaljplanen ökar möjligheten till en bra utformad helhet. Bostadsformer blandas och serviceunderlaget i närområdet ökar. Bostäderna ligger naturnära. Miljömålet *Giftfri miljö*: bostäders materialval och teknisk försörjning kan underlätta målsuppfyllelsen.

Övriga miljömål berörs inte av planens genomförande.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska enligt Plan- och bygglagen upprättas om ett genomförande av en detaljplan innebär en *betydande* påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Miljökonsekvensbeskrivningen ska möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan. För denna detaljplan har bedömningen gjorts att ett genomförande av planen inte innebär en *betydande* miljöpåverkan. Inga riksintressen påverkas av planen, inga miljökvalitetsnormer överskrids. Inga risker för människors hälsa och säkerhet bedöms uppkomma vid ett genomförande av planen. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs därför i denna planbeskrivning.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Området används för parkeringsändamål. Inom området har det tidigare stått två fristående bostadshus som nu är rivna. På Älgen 8 finns en biograf, en putsad tvåvåningsbyggnad i funkisstil. Förslaget innebär att ett nytt bostadshus i sex våningar plus en indragen takvåning byggs med utsikt mot stadsparken och Varpen. Byggnaden bör utformas så att det får ett slankt och resligt uttryck. För att uppnå detta krävs att basen på huset blir liten. Ju färre lägenheter per våningsplan, desto lättare blir det att uppnå detta. Parkeringar till huset inryms inom fastigheten, i illustrationen redovisas ca 24 parkeringsplatser och utrymme finns för fler. Högsta tillåtna höjd för uthus och garage är 4 meter. På den före detta "Gulftomten" planeras också ytterligare parkeringsplatser. Huset ska omges av grönytor med planteringar samt lekmöjligheter för de minsta barnen.



Foto på Biografen. Planområdet ligger till vänster om biografen.

Struktur och landskapsbild

Byggnaden placeras med tydlig riktning mot vattnet. På detta sätt förstärks upplevelsen av stadens närhet till vattnet på detta parti längs Nygatan. Landskapsbilden/stadsbilden förändras eftersom det idag har varit en helt öppen yta, ett mellanrum mellan Varpen och Ohnbacken. Den gröna kulle som Ohnbacken

utgör kommer att fortsätta vara tydlig i landskapsrummet även efter byggnationen. Den slanka byggnadskroppen skymmer en mycket liten del av Ohnbackens totala yta.

Service

Närheten till all typ av service är god eftersom planområdet ligger i centrum. I planen tillåts centrumfunktioner i byggnadens bottenvåning.

Gestaltning

Med tanke på det välexponerade läget centralt i staden bör stor vikt läggas vid gestaltningen av byggnaden. Byggnaden skall ha ett resligt uttryck och vända sig med "framsidan" mot vattnet. Med rätt utformning kan byggnaden bli ett nytt landmärke för Bollnäs centrum.

Gator och trafik

Nygatan angräskar till planområdet på östra sidan. Nygatan är en huvudgata och tillåter hastigheten 50 km/tim och delvis 30 km/tim. Biltrafikflödet är 4900 fordon/årsmedeldygn, 4% av dessa utgörs av tung trafik.¹ I trafiknätsanalys från 2003-10-27 bedöms kvaliteten på bilnätet, bussnätet och gång- och cykelnätet som goda intill planområdet. Infart till området föreslås från Nygatan.

Biltrafikbuller

Nygatan har i trafiknätsanalysen² fått omdömet låg kvalitet för bullernivåer. I trafiknätsanalysen anges att bullernivåerna bör utredas vidare och åtgärder bör vidtas där behov finns. Bullret har i rapporten beräknats till >60 db(A). Riktvärdet för trafikbuller vid fasad är för den ekvivalenta ljudnivån 55 dB(A) respektive 70 dB(A) på uteplats för den maximala ljudnivån. Tilläggas bör att beräkningen har skett utifrån hastigheten 50 km/tim och en trafikmängd om 5800 fordon/årsmedeldygn, vilket också bedöms utgöra framtida dimensionerande trafikmängd.

En bullerberäkning är utförd i samband med detaljplanen. Den ska beaktas vid fortsatt projektering av fastigheten³.

Naturmiljö/Friluftsliv

Idag finns ingen bevarandevärd naturmiljö inom planområdet. Området ligger i direkt anslutning till Stadsparken och de gång- och cykelstråk som följer Ljus-

¹ Arne Nedstam, 2007-03-13.

² Trafiknätsanalys för centralorten i Bollnäs kommun, Antagen av KF 20031027.

³ Westin Akustik AB, 2007-10-10

nan och Vågen/Varpen. Goda rekreationsmöjligheter finns därför i anslutning till planområdet.

Kulturmiljö

Området Ohnbacken samt bebyggelsen norr och väster om denna är ett bevarandeområde av kulturhistoriska skäl. Området avgränsas i norr av järnvägsområdet, i öster av Nygatan, samt i söder av Apoteks och Älggatan. Området 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.⁴

Själva Ohnbacken är ett fornlämningsområde som är skyddat enligt fornlämningslagen. Vid Ohnbacken finns fem kända fornminnen registrerade i fornminnesregistret, bland annat ett gravfält och en terrass för en husgrund. Ohnbackens placering vid sjötransportfarleden Ljusnan är en trolig anledning till de tidiga bostadsetableringarna.

Inom det nu aktuella planområdet finns inga fornlämningar registrerade. Planområdet ligger utanför bevarandeområdet och fornlämningsområdet. Älgen 9 och 10 har tidigare varit bebyggda med bostadshus med källare vilket talar för att eventuella fornlämningar redan har flyttats från platsen. Vid kontakter med läns museet har framkommit att de vill göra en arkeologisk utredning i området, med provschakt för att undersöka om några fornlämningar finns under befintlig parkering. Upplevelsevärde av fornlämningsområdet Ohnbacken kan komma att påverkas vid planens genomförande. Eftersom byggrätten har begränsats till uppförande av ett punkthus så blir påverkan på insynen mot Ohnbacken mindre jämfört med om ett lamellhus uppförts på platsen. Avvägningen mellan kulturmiljöintresset och behovet av nya bostäder har gjorts. Byggrätten har begränsats till att omfatta den nordöstra delen av tomten och kommunen anser att intressena då kan kombineras.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är plan. Tillgängligheten till bostäderna kommer att vara god. Gällande krav för tillgänglighetsanpassning av byggnaden kommer att uppfyllas vid projekteringen av byggnaden.

Barnperspektivet

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

⁴ Bollnäs, förslag till bevarandeprogram, Rapport 1986:2.

stadsparken. Skolvägar är säkra eftersom det finns separerade gång- och cykelvägar i centrum. Närmaste förskolor är Pionens- och Hedhamra förskola som ligger i Gärdet, liksom Gärdesskolan som är grundskola och Torsbergsgymnasiet. Gärdet ligger väster om järnvägen. Dit kommer man via separata gång- och cykelvägar. När Västra Stationsgatan får den planerade tunneln under järnvägen blir cykelvägen till förskola/skola kortare.

Geoteknik

I detaljplanen som gäller för kvarteret Älgen 4⁵ anges att en översiktlig geoteknisk undersökning har utförts på del av området av K-Konsult i Sundsvall i augusti 1977. Enligt denna undersökning består marken av fyllning på de naturliga jordlagren. Fyllningen består av grus, sand, silt, växtdelar, slagg och lera. Måktigheten varierar mellan 0,5-2 meter och är som störst i norra delen av området (alltså det område närmast nu aktuellt planområde). Det finns risk för skadliga sättningar inom den nordöstra delen om marken utsätts för belastningar. Enligt undersökningen föreslås grundläggning i den nordöstra delen ske på pålar eller plintar eller utgrävning av all löst lagrad lera och silt. Eftersom indikationer på svår grundläggning finns, skall en ny geoteknisk undersökning göras innan projekteringen av huset.

Vattenstånd

Ljusnans nivå är normalt 51,2 – 51,6 meter över havet men har vid flera tillfällen vid högvattenstånd uppmätts till nivåer över +55 m över havet⁶. Lägsta golvhöjd är därför satt till +56 meter över havet. Om byggnad väljs att helt eller delvis förläggas på en nivå under +56.0 måste senast i samband med bygglovsprövning särskild utredning visa att betryggande säkerhet finns för byggnadens avsedda funktion samt för dess beståndsdelar. Bland annat kan pumpning av spillvatten och dräneringsvatten erfordras.

Förorenad mark

Större delen av planområdet är hårdgjord. Inga indikationer finns på att tidigare markanvändning skall ha förorenat marken. Risken för att marken innehåller föroreningar är därför låg. Innan projektering av byggnaden sker skall marken undersökas.

Radon

⁵ Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret ÄLGEN mm inom Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län, Kommunfullmäktigt 1979-12-17.

⁶ Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret SUNDSBRO mm, Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län, Byggnadsnämnden 1986-06-12.

Inga indikationer finns om att planområdet har höga radonhalter i marken. Riktvärdet för radonhalten i en bostad är högst 200 bq/m³. Byggandet av huset inom planområdet skall byggas och ventileras på ett sätt så att riktvärdet följs.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Takdagvatten skall infiltreras på den egna fastigheten. Dagvatten från parkeringar och gator innehåller föroreningar och skall därför renas innan det når recipient. Rening kan ske exempelvis i diken eller dagvattenmagasin.

Uppvärmning

Området kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala vatten och avloppsnätet.

Genomförandebeskrivning

Tidplan

Samråd för detaljplanen hölls under juni 2007. Utställning hölls i september 2007. Detaljplanen godkändes i Miljö- och byggnämnden i oktober 2007. Planen har lämnats till Kommunfullmäktige för antagande i december. Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas kan den vinna laga kraft i januari 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden förutsätts att detaljplanen inte ändras eller upphävs. Om detta ändå skulle ske har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada man kan komma att åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla med den skillnaden att skadestandsanspråk ej kan resas mot kommunen om planen då skulle ändras eller upphävas.

Huvudmannaskap

Området angränsar till vägar och grönområden med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen har ansvar för utförande och drift av vägar och andra allmänna platser. Området kommer också att få kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga frågor

Den nya bostadsfastigheten tillskapas genom fastighetsreglering och kommer att vara en självständig fastighet som ägs av AB Bollnäs Bostäder. Detta sker genom lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen.

Ekonomiska frågor

AB Bollnäs Bostäder bekostar framtagandet av detaljplanen, samt markförvärv, kostnader för fastighetsreglering regleras i avtal mellan AB Bollnäs Bostäder och Bollnäs kommun.

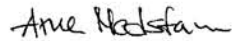
Tekniska frågor

Området skall anslutas till fjärrvärme för detta ansvarar Bollnäs Energi. För inkoppling av el ansvarar Fortum. Vatten-, och spillvattenanslutningar ansvarar Tekniska kontoret för. Dagvattnet från de enskilda tomterna ska infiltreras och omhändertas inom kvartersmark. Dagvatten från vägar och parkeringar ska renas och fördröjas i dagvattenmagasin eller diken inom planområdet.

Medverkande tjänstemän och förvaltningar

Planen har upprättats av Elin Andersson Johan Skoog arkitektkontor AB, på uppdrag av AB Bollnäs Bostäder. Framtagandet av detaljplanen har skett i samverkan med Samhällsbyggnadskontoret, Bollnäs kommun.

Samhällsbyggnadskontoret Bollnäs



Arne Nedstam

Planerare



Elin Andersson

Planarkitekt

Johan Skoog arkitektkontor AB



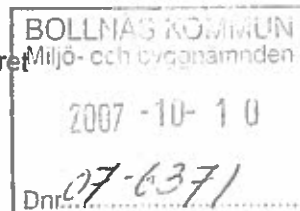
Länsstyrelsen
Gävleborg

Samhällsbyggnad
Fysisk planering
Maritha Hillblom
Tel: 026 171286
Maritha.hillblom@x.lst.se

BESLUT
200710-05

1 (2)
Dnr 511-12080-07

Bollnäs kommun
Samhällsbyggnadskontoret
821 80 BOLLNÄS



Upphävande av strandskydd inom detaljplanlagt område för fastigheterna Älgen 9 och 10 m fl Bollnäs kommun, Gävleborgs län

Beslut

Länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom detaljplanen

Strandskyddet återinträder om detaljplanen upphävs.

Redogörelse för ärendet

Syftet med planen är att ge byggrätt för ett flerbostadshus i centrumnära läge. Kommunen har ansökt om att strandskyddet inom planen ska upphävas.

Länsstyrelsens motivering

Planområdet är avskilt från stranden av befintligt bebyggelse. Ändringen av detaljplanen kommer inte att försämra allmänhetens tillträde till stranden och utgöra inte hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vattnet. Särskilda skäl att upphäva strandskyddet föreligger.

Detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs tätort.

I detta ärende har enhetschef Eva Brännlund beslutat och handläggare Maritha Hillblom varit föredragande. I den slutliga handläggningen har enheten för skydd av natur deltagit.

Anvisningar för överklagande

Statens naturvårdsverk har rätt att överklaga beslutet inom tre veckor från det verket fått del av beslutet.

Eva Brännlund

Maritha Hillblom

BESLUT
200710-05

2
Dnr 511-12080-6

Kopia till:

Statens naturvårdsverk + kopia av planförslaget, karta + delg kvitto
Lantmäterimyndigheten, Bollnäs
Enheten för skydd av natur
Fysisk planering