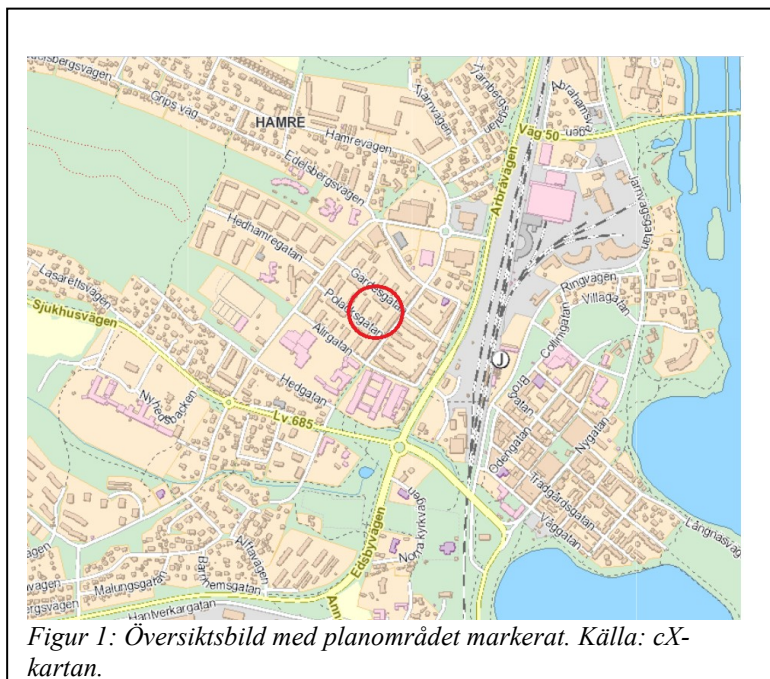


Planbeskrivning

Detaljplan för Vallmon 12 i Bollnäs, Bollnäs kommun,
Gävleborgs län



Dokumenttyp Planbeskrivning	Diarienummer 2021-00180
Skede Laga kraft	Datum 2023-07-20
Beslutad av Miljö- och byggnadsnämnden	Datum 2023-06-27 § 80

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	5
Revideringar	5
Planhandlingar.....	5
Syfte	5
Planförfarande	5
Läge och areal	5
Markägare.....	6
2. Tidigare ställningstagande.....	6
Uppdrag och bakgrund	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner, fastighetsplan, områdesbestämmelser	7
Gällande detaljplan.....	7
Gällande planprogram	8
Vision för Gärdet.....	8
Regionala och lokala miljömål.....	9
3. Förutsättningar	9
Stads- och landskapsbild	9
Befintlig bebyggelse.....	11
Natur, rekreation.....	11
Invasiva arter	11
Offentlig och kommersiell service	11
Trafik och gator	12
Biltrafik	12
Gång- och cykeltrafik.....	12
Kollektivtrafik	13
Parkering	13
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	13
Fornlämningar/kulturminnen	14
Geotekniska förhållanden.....	14
Hydrologiska förhållanden	14
Markavvattning och dagvatten	15
Hälsa och säkerhet.....	15
Trygghetsfrågor	15
Markföroreningar	16
Radon	16
Översvämning, skred eller erosion.....	16

Buller.....	16
Vibrationer	16
Farligt gods.....	17
Skyddsrum.....	17
Förutsättningar för räddningsingripande	17
4. Planförslag.....	17
Bebyggelse- och gestaltungsprinciper.....	17
Gestaltning	17
Grönstruktur	18
Artskydd	18
Gator och trafik	19
Cykelparkering	20
Bilparkering.....	20
Service, offentlig, och kommersiell	20
Teknisk försörjning	20
El	20
Värme	20
Vatten/avlopp	21
Avfallshantering	21
Elektroniska kommunikationer	21
Geotekniska frågor	21
Dagvatten	21
Hälsa och säkerhet.....	23
Trygghetsfrågor.....	23
Radon	23
Översvämning eller erosion, skredrisk.....	23
Buller.....	23
Farligt gods.....	24
Skyddsrum.....	24
5. Konsekvenser	24
Ställningstagande till betydande miljöpåverkan	24
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	24
Miljökonsekvenser	24
Miljökonsekvenser för natur och vattenområden.....	24
Detaljplanen överensstämmer med 3 och 4 kap. i miljöbalken.....	24
Rikshintressen och skyddade områden	24
Stadsbild	24
In- och utblickar	25
Historiska samband	25

Miljökvalitetsnormer (5 kap. miljöbalken)	25
Kulturrehistorisk värdefull miljö.....	26
Hälsa och säkerhet.....	26
Ekonomiska konsekvenser	27
Sociala konsekvenser	27
Jämställdhetseffekter	27
Konsekvenser för barn (Barnkonventionen artikel 3)	27
Fastighetskonsekvenser	28
6. Genomförande	28
Tidplan	28
Organisatoriska frågor.....	28
Ansvarsfördelning	28
Planförfarande	28
Avtal	29
Planavtal	29
Exploateringsavtal	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Fastighetsbildning	29
Tomtindelning	29
Ekonomiska frågor	29
Planekonomi.....	29
Vatten- och avlopp	29
Tekniska frågor	29
Genomförandetid.....	29
7. Medverkande	29

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 (Figur 2). Plankartan är upprättad efter Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6.



Figur 2 visar en tidslinje över planprocessen för detaljplaner, den blåmarkerade rutan visar var planförslaget befinner sig i processen.

Revideringar

Under samråd inkom yttranden som medfört revidering angående busstrafiken och förtydligande av om markens höjdsättning kopplat till dess betydelse för dagvattenhantering.

Yttranden under granskning har föranlett att markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har tillförts inom mark som till granskningshandlingarna var försedd med prickmark. Utöver det har redaktionella ändringar gjorts.

Enligt yttrande under har inte Länsstyrelsen för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Planhandlingar

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-02-01

Dagvattenutredning Sweco, 2022-05-17

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett bostadshus i åtta våningar. Därtill möjliggörs en grön aktivitets- och samlingsplats för hela Gärdet inom Vallmon 12. Planarbetet sker i linje med antaget Planprogram för Gärdet och Fördjupad översiktsplan för Bollnäs stad.

Planförfarande

Standardförfarande bedöms kunna användas då syftet är förenligt med översiktsplanen, fördjupad översiktsplan, planprogram samt inte väntas medföra betydande miljöpåverkan.

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Gärdet strax utanför Bollnäs centrum, se Figur 3. Avståndet till Brotorget är cirka 700 meter. Gatorna Gärdesgatan och Polacksgatan omger planområdet. Ytan är 6 280 m².



Figur 3 visar satellitbild med planområdet markerat. Satellitbild från Lantmäteriet.

Markägare

Detaljplanen omfattar fastigheten Vallmon 12. AB Bollnäs bostäder är markägare.

2. Tidigare ställningstagande

Uppdrag och bakgrund

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-12-08 § 225 att detaljplan för Vallmon 12 får upprättas.

Nämnden beslutade även att Planprogram för Gärdet ska vara vägledande och att en översyn av befintliga detaljplaner inom Bollnäs Bostäders och kommunens bestånd ska göras. Fastighetsägaren utför detaljplanearbetet i egen regi i samråd med Samhällsbyggnadskontoret.

Översiktsplan

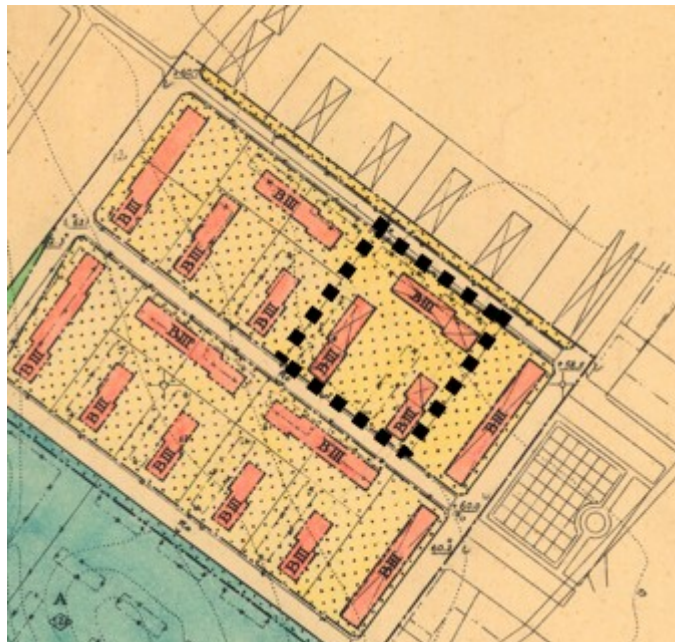
I *Fördjupad översiktsplan för Bollnäs stad* beskrivs centrum och Gärdet som den mest tillgängliga, aktivitetstäta miljön och en del av den självklara knutpunkten i kommunen. Förtätningen ska i huvudsak ske inom detta område och högre bebyggelse samt verksamheter bör tillåtas.

Den funktionalistiska arkitekturstilen bör framhävas och hänsyn till dessa byggnader och deras bevarande ska ske vid förtätning samtidigt som ett helhetsgrepp bör tas för hela Gärdet, bland annat för att förbättra tryggheten.

Detaljplaner, fastighetsplan, områdesbestämmelser

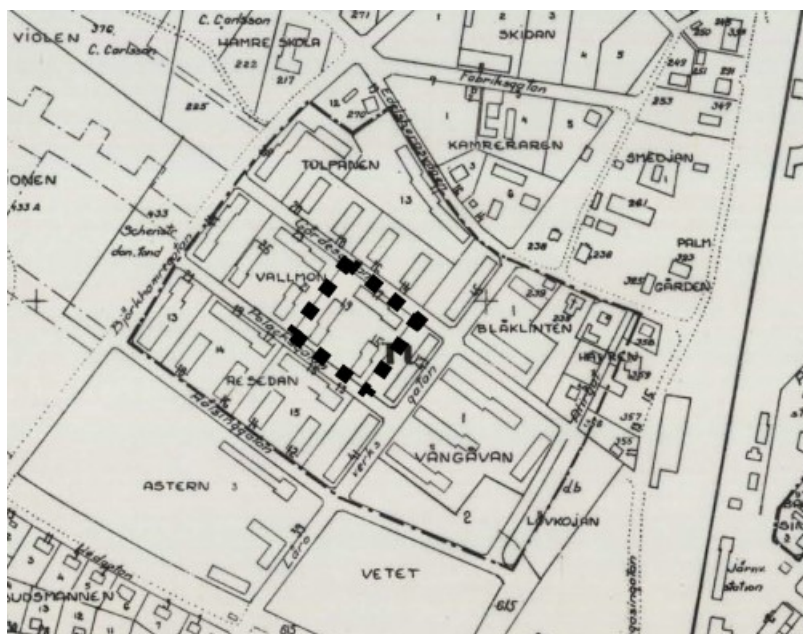
Gällande detaljplan

Ändring av stadsplanen för Vallmon, Resedan och Astern mm., fastställd 1952 § 28. Användningen är bostadsändamål samt mark som ej får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 4 visar ändring av stadsplanen för Vallmon, Resedan och Astern mm., planområdet är markerat med svart streckad linje.

Ändring av stadsplanen för delar av Bollnäs stad, fastställd 1963-11-29. Ändringen innebär: "Vind får inte inredas över angivet våningsantal eller största hushöjd". Genomförandetiden har gått ut.



Figur 5 visar ändring av stadsplanen för delar av Bollnäs stad. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Gällande planprogram

Planområdet omfattas av planprogram antaget av kommunstyrelsen 2020-06-03. För Gärdet har Bollnäs Bostäder tagit fram en vision, *Gärdet mitt i staden* som planprogrammet bygger på. Ett planprogram för området har av kommunstyrelsen i Bollnäs kommun bedömts som ett relevant verktyg för att implementera visionen och som det bästa sättet att gå vidare i processen.

Programmet innehåller riktlinjer för ny bebyggelse inom Gärdet:

- I syfte att fler människor ska kunna befolka stadsdelen bör högre bebyggelse medges i enlighet med översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen.
- Förgårdsmark, det vill säga ett avstånd mellan byggnadens fasad och den allmänna gatan, bör finnas utmed all bebyggelse på Gärdet. Den mjukar upp gränsen mellan det allmänna och det privata och ger de boende mer yta framför entréer. Förgårdsmarken bör därför även i fortsättningen tillämpas om det inte finns skäl till annat, exempelvis att kunna nyttja gårdsmarken effektivare.
- Gestaltning av ny bebyggelse bör grunda sig på den nuvarande kvartersstrukturen och arkitekturen avseende proportioner, takvinklar, fasadmaterial och fönster med mera.
- De gröna ytorna på Gärdet utgörs primärt av gräsmattor på innergårdarna, några träd och buskage mot gatorna. Denna struktur är önskvärd att bevara även när ny bebyggelse tillkommer så att även tillkommande huskroppar kommer att omges av ”park”. Detta resulterar även i möjligheten att utveckla grönytor.

Vision för Gärdet

En vision för Gärdet, *Gärdet mitt i staden*, har tagits fram av Sweco på uppdrag av Bollnäs Bostäder 2019-06-25. Visionen anger att områdets attraktionskraft och dess rykte ska stärkas samt att stadsdelen ska bli en tydligare del av staden. Gärdet ska vara ett attraktivt område att vistas i, att besöka, att bo i. Det ska vara en trygg plats att bo på. Området ska vara spännande att besöka. För att uppnå visionen bör området få en tydlig ekologisk profil och vissa problembyggnader rivs och ersätts med nya mer energisnålare bostäder.

Attraktionskraften till Gärdet ska stärkas genom tre fokusgrupper:

- De som redan bor där och vill bo kvar.
- De som vill flytta till området.
- De som vill besöka målpunkter i området och det inkluderar även det intilliggande aktivitetsområdet.

En rad åtgärder föreslås för områdets utemiljöer, befintliga byggnader, och nya byggnader, hur grönytor med mer vatten närvarande och nya sociala sammanhang kan åstadkommas för att uppnå visionen.

I Gärdets närområde finns både aktivitets-, service-, rekreations- och handelsområde vilket kan lyfta området mer.

Infrastrukturstråken (Figur 6) i öst-västlig och nord-sydlig riktning kan utvecklas för att bättre nå centrum, viktiga målpunkter och rekreationsområden.

högsta nuvarande huset inom Gärdet utgörs av ett femvåningshus utmed Björkhamregatan och utgör ett visst landmärke.

De två mest karaktäristiska fasadmaterialet är tegel eller puts. Söder om Läroverksgatan och Hedhamregatan har de flesta husen rött tegel och ljust tegel. Resterande har putsad fasad med milda färgnyanser (Figur 7) och enstaka mörkröda putsfasader.



Figur 7 visar befintlig bebyggelse inom Gärdet. Foto: Sweco

Taken i den sydöstra delen av Gärdet (söder om Björkhamregatan) utgörs av sadeltak i rött eller mörkblått tegel, men i nordvästra delen (norr om Björkhamregatan) dominerar pulpettak.

Gärdet är uppbyggt kring en strikt kvartersstruktur med långa, räta gator med bostadskvarter. De friliggande flerfamiljshusen är placerade indragna från gatan i en struktur enligt ”hus i park”. Byggnaderna har placerats med hänsyn till att ge bästa möjliga solförhållanden och ljusinfall i lägenheterna och innergårdarna. Men även för att kunna medge generösa grönytor (omkring 25x60 meter) mellan husen. Husens placering i förhållande till gatorna varierar därför. Vissa hus har gavel mot gata och andra har långsidan mot gatan.

Innergårdarna har tack vare en omsorgsfull rumslig placering av byggnaderna en halvprivat karaktär som är karaktäristisk för hus i park. Det skapar en hemmakänsla för de boende samt en öppenhet gentemot hela området. Det underlättar för social samvaro och ger en god överblick. De halvomslutna gårdarna med balkonger och fönster in mot gårdarna ger många ögon på platsen, vilket ger en ökad trygghetskänsla. På innergårdarna finns stadsodling, lekplatser, idrottsytor, sittytor samt parkering för bilar och cyklar.

Befintlig bebyggelse

Området ligger inom stadsdelen Gärdet som är Bollnäs största bostadsområde med gångavstånd till centrum. Det är nära till offentliga och kommersiella funktioner, natur, friluftsliv och fritidsaktiviteter.

Vallmon 12 är idag bebyggt med putsade flerbostadshus i tre våningar som omringar en halvprivat bostadsgård som innehåller gräsytor, en liten lekplats och ett miljöhus.

Generellt har bebyggelsen inom planområdet stora renoveringsbehov och stor potential vad gäller energiförbättring. Det finns bostadsbyggnader vars byggnadsmaterial utgör ett problem utifrån radonaspekt. Det finns även ett behov av en bättre driftsekonomi. Hiss saknas och tillgängligheten till lägenheterna är därmed låg. Innergårdarna är slitna.

Inom fastigheten Vallmon 12 finns tre byggnader som tillsammans har cirka 50 lägenheter. Byggnaderna har tre våningar samt källarvåning. Fasaderna är putsade i gult och grönt. Tak utgörs av sadeltak i brunt tegel. Två av husen är placerade med gavlarna mot Polacksgatan, ett av husen med långsidan mot Gärdesgatan. Husen är indragna från Gärdesgatan och Polacksgatan med så kallad förgårdsmark. Balkonger i ljus plåt finns på den sida av husen som vetter mot söder.

Natur, rekreation

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget av bebyggelse med asfalterade ytor eller gräsmattor. Några oexploaterade naturområden finns därmed inte inom planområdet.

I området finns en kvarterspark med ett par träd samt gräsmattor. En gångväg löper genom området i nord-sydlig riktning. Utmed Polacksgatan finns en lekpark med gungor, sandlåda, klättertorn. Inom 500 meter finns rekreationsområden i form av Hoberget, Solrosens IP samt sim- och sporthallen.

Invasiva arter

Om invasiva arter påträffas i genomförandet ska dessa hanteras på tillbörligt sätt för att undvika att de sprids vidare.

Offentlig och kommersiell service

Gärdet ligger nära stadens mest grundläggande offentliga och kommersiella utbud, ett stenkast från stadscentrum, nära till natur-, friluftsliv och fritidsaktiviteter.

Utmed Fabriksgatan norr om planområdet finns livsmedelsaffärer, drivmedelsförsäljning och annan service. I övriga delar av Gärdet finns småskalig service och handel utspritt. På Gärdet finns allmänna såväl som privata förskolor och grundskolor. Utmed Alirgatan söder om planområdet finns gymnasium och yrkeshögskola.

Bollnäs centrum ligger cirka 0,5 km sydost om planområdet vilket har ett större utbud av såväl offentlig, privat och kommersiell service. Ytterligare tillgång till service finns via närheten till sporthallen och rekreationsområden.

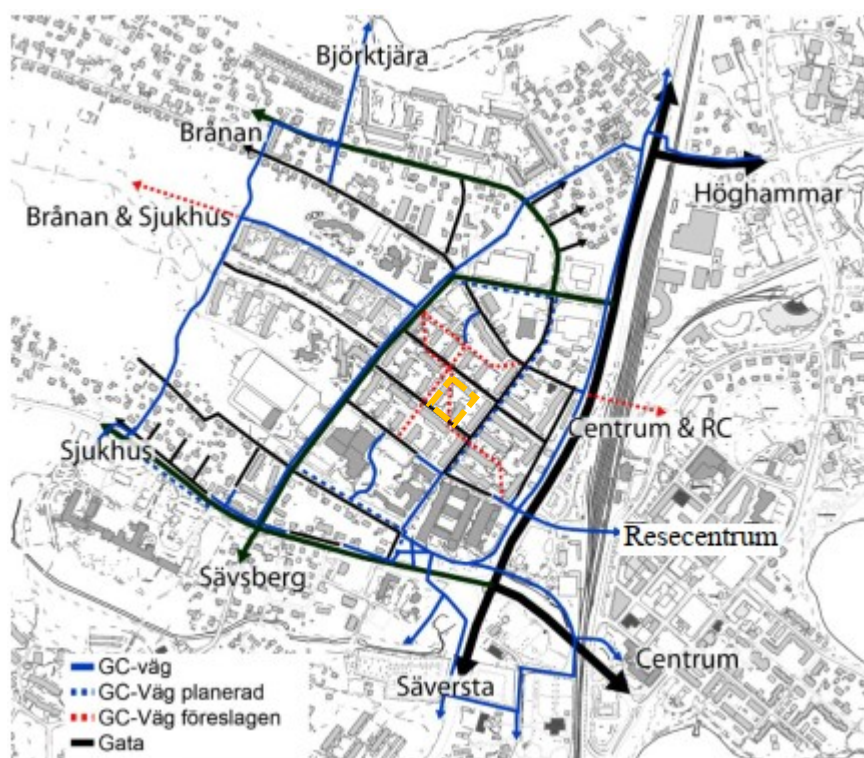
Trafik och gator

Biltrafik

Gatustrukturen på Gärdet består av huvudgatan Björkhamregatan som är sammanbunden med Edsbyvägen via Myrbäcksgatan i söder och med riksväg 83 via Fabriksgatan i norr. Utefter dessa gator är de större målpunkterna lokaliserade. Resterande gator definieras som lokalgator enligt Trafiknätsanalys för centralorten i Bollnäs kommun (2003-10-27). Samtliga gator i anslutning till planområdet är öppna för biltrafik i båda riktningarna.

Gång- och cykeltrafik

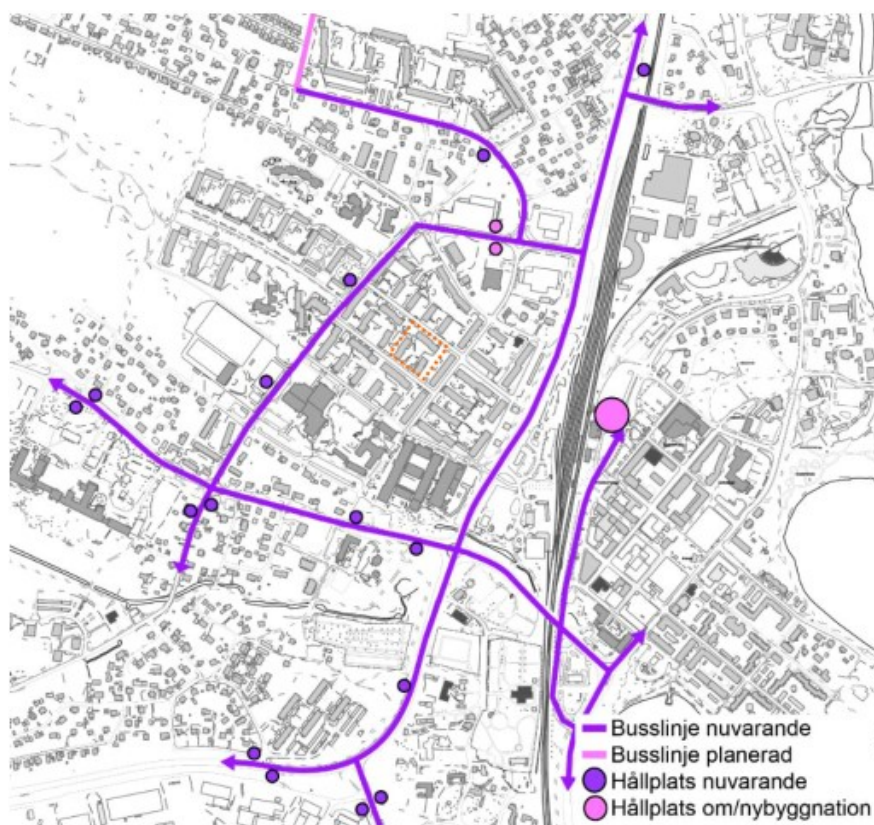
Planområdets närmaste gång- och cykelvägar finns idag utmed Björkhamregatan och Alirgatan. De utgör del av det övergripande gång- och cykelvägnätet (Figur 8) i Bollnäs. Wilhelminapassagen är en annan befintlig passage för cyklister som möjliggör en trafikseparerad passage under järnvägen samt riksvägen mellan Gärdet och centrum. Läroverksgatan och Fabriksgatan planeras få förbättrade gång- och cykelmöjligheter genom ombyggnation.



Figur 8. Befintliga gång- och cykelvägar inom Gärdet samt angränsande områden, utöver det visas planerade/föreslagna gång- och cykelvägar. Planområde i orange färg. Källa: Planprogram för Gärdet.

Diagonalt genom planområdet leder idag en gångväg och i program för Gärdet föreslås en GC-väg. Öster om planområdet går Wilhelminapassagen under Järnvägen in mot stadens centrala delar. Wilhelminapassagen är ett gångstråk i tätorten som knyter samman de delar belägna väster om järnvägen med Bollnäs centrum.

Kollektivtrafik



Figur 9. Befintliga busslinjer inom Gärdet samt angränsande områden, utöver det visas planerad/föreslagen busslinje. Planområde i orange färg. Källa: Planprogram för Gärdet.

Busshållplatser inom området finns på Björkhamregatan och Fabriksgatan i södergående riktning. Två nya busshållplatser planeras för närvarande vid Fabriksgatan.

Stadsbussar trafikerar Björkhamregatan och Fabriksgatan i bägge riktningarna med 30-minuterstrafik. Sjukhusvägen i söder trafikeras av regionalbusslinje 100 mellan Edsbyn och Söderhamn och av en stadsbusslinje.

Via Wilheminapassagen nås Bollnäs Resecentrum med tåg- och bussförbindelser.

Parkering

Bilparkering i området sker på både gator och inom berörda fastigheter på asfalterade ytor eller i garage. Parkering av cykel sker primärt i anslutning till bostadshusens entréer.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar och är ett utpekat riksintresse för totalförsvaret. Plangenomförandet påverkar inte riksintresset negativt.

Skyddad natur

Planområdet ligger inom riksintresseanspråk för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. miljöbalken. Eftersom planområdet består av stadsbebyggelse bedöms

riksintresset inte ha någon särskild relevans inom det aktuella området. I övrigt berörs inga riksintressen eller skyddade områden.

Fornlämningar/kulturminnen

Inom planområdet finns inga fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

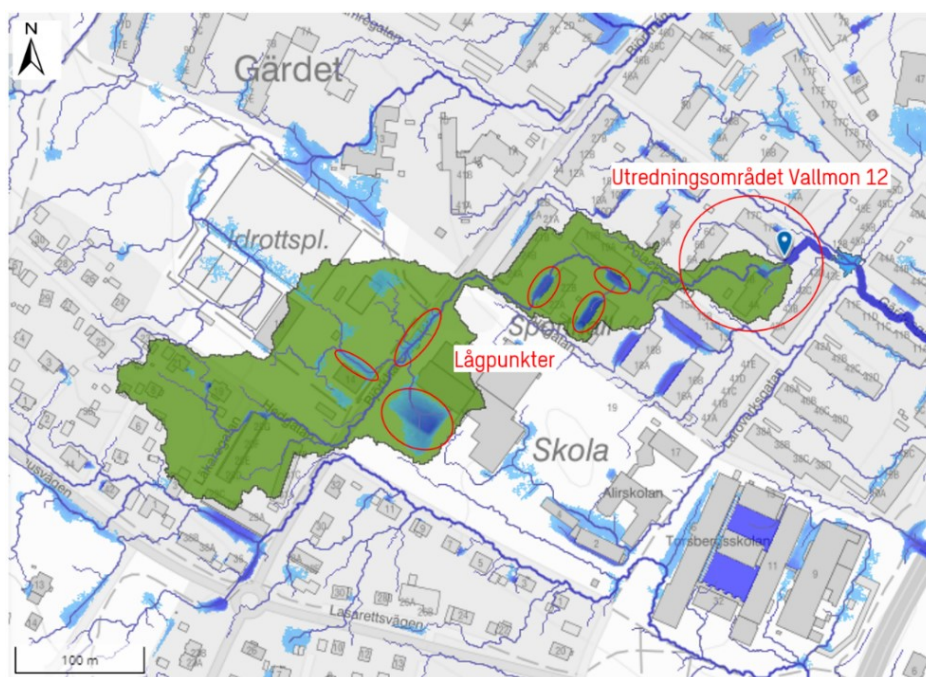
Inom planområdet finns inga utpekade kulturmiljöer eller byggnader enligt Riksantikvarieämbetet. Inga byggnader inom planområdet har skydd mot rivning eller varsamhetsbestämmelser i gällande detaljplaner.

Geotekniska förhållanden

Hela planområdets jordart utgörs av lera-silt enligt SGU:s kartvisare.

Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområdet som leder vatten till utredningsområdet har en storlek på 3,83 ha och innefattar ett större område med en större lågpunkt där flöden sänks innan det når utredningsområdet, se Figur 10.



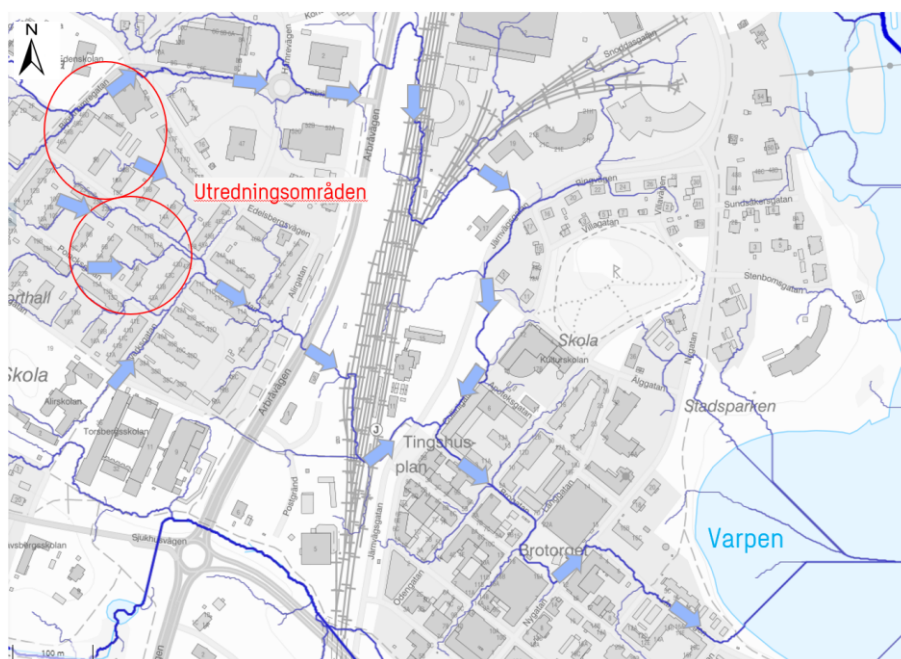
Figur 10. Avrinningsområde till utredningsområdet. Källa: Sweco.

Avrinningsområdet inom och ut ur utredningsområdet sträcker sig 1,3 km ner till sjön Varpen om högre skyfall uppstår, se Figur 11 och Figur 12. Vid vanliga skyfall leds vattnet idag till det befintliga dagvattenledningssystemet intill utredningsområdet eller infiltreras genom mark.

Det finns inga rapporterade driftstörningar på dagvattenledningsnätet inom planområdet Gärdet.



Figur 11. Avrinning inom och i anslutning till utredningsområdet enligt höjddata.



Figur 12. Avrinningsvägar för dagvatten enligt höjddata.

Markavvattning och dagvatten

I nuläget består dagvattenhanteringen av traditionella dagvattenlösningar med dagvattenbrunnar som är anslutna till det kommunala dagvattennätet.

Genomsläppligheten i marken inom området betecknas som låg i SGU:s genomsläpplighetskarta.

Hälsa och säkerhet

Trygghetsfrågor

I översiktsplanen redovisas en medborgarenkät som genomfördes via webben år 2016 som behandlade boendemiljön i Bollnäs i termer av trygghet, önskemål och upplevelsen av staden. På frågan om hur man ser på sina stadsdelar svarade medborgarna att man generellt trivs bra.

Bostadsområdena Granberg och Gärdet stack dock ut med ett sämre resultat än övriga stadsdelar.

Den upplevda tryggheten skulle enligt enkäten kunna förbättras med fler poliser och väktare, följt av bättre belysning och fler människor i rörelse samt bättre integration. Synpunkter som framkom om infrastrukturen var önskemål om tätare avgångar med kollektivtrafik och främst bättre gång- och cykelvägar.

Markföreningar

Några markföreningar är inte kända inom fastigheten.

Radon

Inom detaljplaneområdet finns inga inventerade områden där markradonhalten överstiger rekommenderade gränser enligt den kommunövergripande karteringen som har gjorts. Strålningen från marken är sällan förhöjd och överstiger endast rekommenderade gränser i enskilda fall.

Vissa av byggnaderna inom planområdet har radonproblem på grund av byggnadsmaterialet.

Översvämning, skred eller erosion

Det finns inga indikationer på markförhållanden som kan orsaka ras, skred eller erosion inom området enligt SGU:s jordartskarta. Området riskerar inte att översvämmas från Ljusnan.

Buller

Riktvärden för buller från trafik enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216 framgår av Tabell 1. Om värdet 60 dB(A) vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå (gäller nattetid 22–06) inte överskrids vid fasaden. För bostäder om högst 35 m² är riktvärdet vid fasad i stället 65 dB(A). Riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats får överskridas, men inte med mer än 10 dB fem gånger per timme kl. 06–22. Gatorna som angränsar till planområdet är att betrakta som lokalgator med en årsdygnstrafik (genomsnittlig trafikmängd per dygn under ett år) om högst 1000 fordon, men troligen mindre än så. Gatorna trafikeras inte av några bussar i linjetrafik som medför buller vid start och stopp. Detta medför sammantaget låga bullernivåer. Riktvärdena väntas därför inte överskridas.

	Ekvivalent ljudnivå, dB(A)	Maximal ljudnivå, dB(A)
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	60	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70

Tabell 1. Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder.

Vibrationer

Närmaste källa till större vibrationsalstrande verksamhet utgörs huvudsakligen av järnvägstrafiken på norra stambanan, cirka 300 meter österut. Vibrationer från järnvägstrafiken bedöms inte beröra planområdet.

Farligt gods

Riksväg 50/83 och järnvägen utgör leder för farligt gods. Vägarna och järnvägen är placerade över 300 meter från närmaste byggnad inom planområdet och utgör därmed ingen fara för den bebyggelse som planeras.

Skyddsrum

Inom de berörda byggnaderna finns befintliga skyddsrum. Skyddsrum är utrymmen som ska skydda befolkningen vid fara under höjd beredskap och är en del av en byggnad eller annan anläggning med förstärkta väggar, tak, golv och dörrar som kan stå emot tryckvåg och splitter, brand, joniserande strålning och bråte från raserade hus.

Förutsättningar för räddningsingripande

Det utrymme som behövs för räddningsfordon bedöms finnas i detaljplaneförslaget. Slutgiltig utformning görs i bygglovskedet.

Släckvatten finns i brandposter i området.

4. Planförslag

Bebyggelse- och gestaltungsprinciper

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus kan uppföras i åtta våningar intill Polacksgatan i en rektangulär byggrätt, med kortsidan mot ovan nämnda gata. Den nya byggnaden ersätter de lägenheter som finns inom planområdet idag och kan innehålla cirka 46 bostäder. På detta sätt kan det tillskapas nya, kollektivtrafiknära, servicenära och tillgängliga lägenheter i Bollnäs tätort för att möta behovet av bostäder. Den befintliga bebyggelsen är i behov av förbättrad tillgänglighet och det föreligger renoveringsbehov.

Gestaltning

- α_1 - Taklutningen ska inte vara större än 40 grader. Ett karaktärsdrag i området är att taklutningen inte är större än 40 grader. I *Planprogram för Gärdet* sägs att gestaltning av ny bebyggelse bör grunda sig i den nuvarande kvartersstrukturen och arkitekturen avseende proportioner, takvinklar, fasadmaterial och fönster.
- f_1 -Tak ska utformas som sadeltak. I *Planprogram för Gärdet* sägs att gestaltning av ny bebyggelse bör grunda sig i den nuvarande kvartersstrukturen och arkitekturen avseende proportioner, takvinklar, fasadmaterial och fönster. Sadeltak är den takform som förekommer söder om Björkhamregatan. För att anpassa det nya huset till detta ska det utformas med sadeltak.
- h_1 - Då ett hus i åtta våningar planeras, regleras den högsta tillåtna nockhöjden till 28 meter.
- h_2 - Inom denna yta får inte totalhöjden på byggnader uppgå till mer än 3,5 meter, då det bedöms vara den höjd på byggnadsverk som behövs för komplementbyggnader.
- e_1 - För att möjliggöra mindre komplementbyggnader samt andra mindre byggnader, möjliggörs för en byggrätt där 25% av fastighetsarean inom egenskapsområdet får bebyggas.

- e_2 – Inom denna yta är största byggnadsarea 50 m². Detta då området till övervägande del ska hållas byggnadsfritt. Byggnader som kan tillkomma är t.ex. pergola eller förråd/kiosk.
- Prickad mark – marken får inte förses med byggnad inom denna yta. Avsikten är att skapa ett bebyggelsefritt avstånd till omliggande gator och fastigheter. Bredden på ytan är 5 meter och sträcker sig runt Vallmon 12. I *Planprogram för Gärdet* beskrivs att bebyggelsen på Gärdet är placerad indragen från gatan med så kallad förgårdsmark. Förgårdsmark bör enligt programmet finnas även i fortsättningen, om det inte finns skäl till annat. I detaljplanen regleras därför det nya husets placering med prickmark så att det inte kan uppföras närmare än fem meter från gatan.
- u_1 – Skyddar befintligt allmänt ledningsnät och säkerställer att de är tillgängliga för underhåll.

Grönstruktur

Kommunens grönstrukturprogram beskriver hur viktig kvartersmark är för den sammanhängande grönstrukturen och för exempelvis spridning av arter och som arenor för fysisk och social aktivitet. Genomsläpplig mark, även inom kvartersmark, är ett viktigt verktyg för att minska risken för skador vid översvämningar. Många av förslagen på metoder för grönstrukturprogrammets strategier kan även användas vid planering av grönstruktur på kvartersmark. Här är tre exempel:

- *Öka tillgängligheten* genom satsningar på tillgänglig lek- och träningsutrustning samt trygghet
- *Utforma och placera grönområden* som parker för att stärka integration och möten mellan samhällsgrupper
- *Främja möjligheten till samvaro och odling* genom att skapa platser för stadsodling

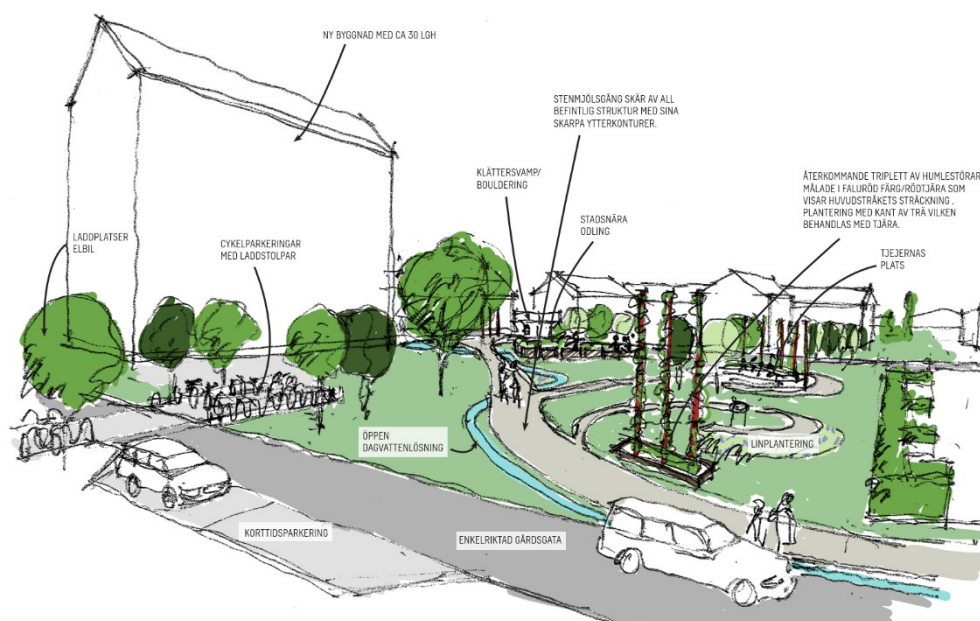
En av ambitionerna med planprogrammet för Gärdet är att utveckla ekosystemtjänsterna och de gröna stråken. Genom att planera grönytor med ekosystemtjänster och biologisk mångfald i fokus kan dessa stärkas samtidigt som upplevelsevärdena ökar. Stor omsorg bör läggas på utformningen av grönstrukturen för att uppnå planprogrammets ambitioner.

Program för Gärdet innehåller förslag på hur småskalig stadsodling kan ske i högre grad på innergårdar. Grönstrukturen bör utvecklas genom att skapa mer och sammanhängande grönytor samt en större artrikedom och estetik.

I program för Gärdet beskrivs att Vallmon 12 kan innehålla en park som samtidigt ger möjlighet till odling. Vidare beskrivs hur det gångstråk som löper diagonalt genom området kan stärkas. Genom kvarteret ges i denna detaljplan därför utrymme för ett gångstråk. Dagvattenhantering är också en synergieffekt av parkytan, vilket också beskrivs i program för Gärdet.

Artskydd

Bollnäs bostäder har genom okulär bedömning samt kontakt med personal med kännedom om byggnaderna inom planområdet kunnat konstatera att det inte finns några fåglar eller fladdermöss i byggnaderna. Bestämmelserna i artskyddsförordningen bedöms därför inte komma att aktualiseras.



Figur 13 visar förslag till utformning av Gärdesparken, ur visionsdokumentet "Gärdet mitt i staden". Ny byggnad ses till vänster i bild.

Gator och trafik

Vallmon 12 angörs med fordon från Polacksgatan och Gärdesgatan.

I Bollnäs kommuns parkeringsstrategi (2016-12-23) sägs att 300 meters gångavstånd mellan bostad och bilparkering bedöms rimligt och dessutom medverkar till att konkurrenskraften för kollektivtrafiken ökar i och med att gångavståndet till närmaste hållplats blir ungefär detsamma som till bilparkeringen. I samma parkeringsstrategi redovisas att antal parkeringsplatser per lägenhet, parkeringstalet, för bil vid bostäder bör motsvara en uppskattad efterfrågan utifrån lokala förutsättningar.

Lägenhetstyp	Cykelparkeringstal (antal platser per lägenhet)		
	Boende	Besökande	Totalt
Generellt	2,5	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet	3,0
1 rum	1,5	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet	2,0
2 rum	2,0	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet	2,5
3 rum	2,5	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet	3,0
4+ rum	3,5	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet	4,0

Figur 14 visar P-tal för cykel i centrala Bollnäs vid nybyggnation av flerbostadshus. Källa: Bollnäs kommun, 2016.

Lägenhetstyp	Bilparkeringstal (antal platser per lägenhet)		
	Boende	Besökande	Totalt
Generellt*	0,50	+ 0,10 bpl**/lägenhet	0,60
1 rum	0,45	+ 0,05 bpl/lägenhet	0,50
2 rum	0,50	+ 0,10 bpl/lägenhet	0,60
3 rum	0,60	+ 0,10 bpl/lägenhet	0,70
4+ rum	0,90	+ 0,10 bpl/lägenhet	1,00

Figur 15 visar P-tal för bil vid nybyggnad av flerbostadshus i centrala Bollnäs. Källa: Bollnäs kommun, 2016.

Cykelparkering

Vid planering av cykelparkering beskrivs i parkeringsstrategin att den viktigaste faktorn är att cykeln kan parkeras så nära målpunkten som möjligt. Detta betyder att det oftast är bättre med flera mindre cykelparkeringar i anslutning till varje entré, jämfört med en enda större cykelparkering. Cykelställ bör även placeras med hänsyn till trygghetsaspekten så att det finns en naturlig övervakning. Om cyklister upplever avståndet till cykelparkeringen som alltför långt kommer de att parkeras nära entrén i alla fall – men oordnat – vilket kan resultera i problem vid drift och underhåll och för personer med funktionsnedsättning.

För cykel är behovet av p-platser enligt parkeringsstrategin 2,5 i centrala Bollnäs.

Antalet lägenheter beräknas till cirka 46 stycken.

P-talet för cykel är 2,5

$$2,5 \cdot 46 = 115$$

Det behövs 115 parkeringsplatser.

Andelen lägenheter med 1 rum, 2 rum och 3 rum har antagits vara lika stor i beräkningen.

Bilparkering

Planområdets centrala placering bedöms kunna innebära att p-talet för bil kan hållas relativt lågt. Inom Tulpanen 14, på 300 meters gångavstånd möjliggörs för ett mobilitetshus där bilparkering kan ske. Möjlighet till parkering för boende ska även kunna anordnas inom Vallmon 12.

Parkeringsstalet beräknas bli 0,6 parkeringar per lägenhet enligt parkeringsstrategin.

Antalet lägenheter beräknas bli cirka 46.

Parkeringsbehovet kan därför beräknas:

$$46 \cdot 0,6 = 27,6$$

Det behövs 28 parkeringsplatser.

Andelen lägenheter med 1 rum, 2 rum och 3 rum har antagits vara lika stor i beräkningen.

Service, offentlig, och kommersiell

Inom planområdet planeras ingen ny offentlig eller kommersiell service.

Teknisk försörjning

El

Ny bebyggelse ansluts till elnätet inom området som Ellevio AB ansvarar för. För att säkra åtkomst till ledningar regleras u₁ – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Markreservatet sammanfaller med prickmark.

Värme

Det är möjligt att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärme.

Vatten/avlopp

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp och ska därför anslutas till detta.

Avfallshantering

Avfallshantering sker genom kommunens bolag BORAB. Ingen särskild plats för sophantering har identifierats i planläggningsskedet utan sker i nästkommande skeden.

Elektroniska kommunikationer

Fibernätet är utbyggt inom planområdet och det är möjligt att ansluta till detta.

Geotekniska frågor

Marken har tidigare varit bebyggd och det finns inga tecken på att den skulle vara olämplig att bygga hus på. Noggrannare undersökning av markens lämplighet kan dock behöva genomföras i byggskedet för att fastställa grundläggningsmetod.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ske enligt planprogram för Gärdet och enligt kommunens dagvattenstrategi/riktlinjer. Det innebär att lokalt omhändertagande ska eftersträvas. Vatten ska i första hand infiltrera och i andra hand fördröjas.

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco 2022-05-17.

Dagvattenutredningen konstaterar att genomsläppligheten kommer att bli något bättre efter exploatering då uträknad hårdgöringsgrad i marken (avrinningskoefficienten) minskar från 0,61 till 0,17. Med en något sänkt hårdgöringsgrad och med en inräknad klimatfaktor på 25 % för att anpassa systemlösningen för framtida klimatpåverkan så sänks dimensionerande flödet efter exploateringen från 70 till 26 l/s (5-årsregn) och 110 till 41 l/s (20-årsregn).

Föreslagen systemlösning är en serie svackdiken placerade vid rekommenderade sekundära avrinningsvägar inom utredningsområdet som bör kunna omhänderta erforderlig fördröjningsvolym, se Figur 16 och Figur 17. En förutsättning för att dagvattnet ska kunna ledas till föreslagna svackdiken är en välplanerad höjdsättning av mark och byggnader.



Figur 16. Figuren visar rekommenderade sekundära avrinningsvägar inom utredningsområdet vid skyfall, dvs. lågstråk och lutningar i terrängen där stora volymer vatten kan avrinna.



Figur 17. Förslag på systemlösning för utredningsområdet.

Hälsa och säkerhet

Trygghetsfrågor

Trygghetshöjande inslag kan vara att buskar och träd väljs och placeras så att de inte kan skymma eller medge att någon gömmer sig bakom dem, samt god belysning i gatu- och parkmiljön. Omsorgsfullt placerade och gestaltade planteringar och parkbänkar skapar både trivsel och ökar tryggheten. Placeringar av balkonger och fönster som har uppsikt över innergården är också trygghetshöjande.

Förslagets tyngdpunkt på att förstärka befintligt gångstråk genom området väntas ge ett ökat flöde av gående genom Gärdet vilket är positivt för den allmänna trygghetskänslan.

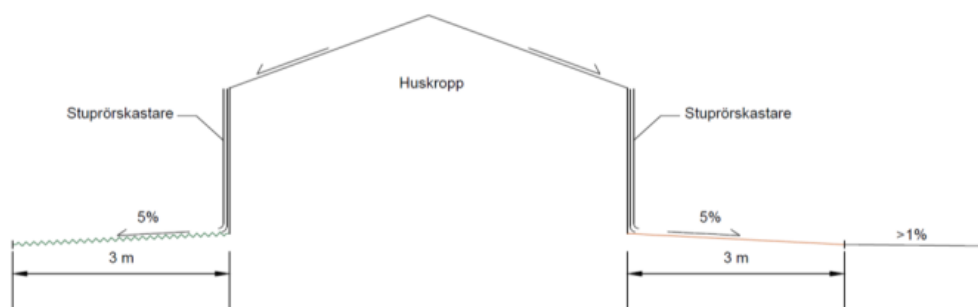
Planförslaget syftar till att möjliggöra en miljö med färre hinder för blickfånget som kan skymma sikten för gående i området, vilket bör ge en ökad upplevd trygghet. När gångstråket förbättras ökar troligen mängden gångtrafikanter och därför den upplevda tryggheten då fler personer vistas på platsen.

Radon

Ny bebyggelse ska uppfylla Boverkets byggregler avseende gränsvärden för radon som är 200 Bq/m^3 . Bebyggelse i Bollnäs kommun ska byggas radonskyddat.

Översvämning eller erosion, skredrisk

För att förhindra att vatten riskerar att hamna intill byggnader rekommenderas det enligt Svenskt Vattens publikations P105 att marken intill byggnader på tre meters avstånd anläggs med en lutning på 5 % som bidrar med borttrinnande av vatten från byggnader. Föreslagen systemlösning med svackdiken är anpassad för att vatten intill byggnader ska avledas bort mot svackdiken. Området består av lera-silt som är skredkänslig, vilket behöver beaktas vid framförallt schaktningsarbeten.



Figur 18. Rekommenderad höjdsättning av mark närmast fasad.

Buller

I *Planprogram för Gärdet* beskrivs att förutsättningar för acceptabel bullernivå vid fasad bedöms vara goda vid de platser där ny bebyggelse föreslås med hänsyn till avstånd till bullerkällorna och att det finns ett flertal bulleravskärmande flervåningshus däremellan.

De gator som omger området, Pollacksgatan och Gärdesgatan, är att betrakta som lokalgator och bedöms därför ha en begränsad trafikmängd. Inga bussar

i linjetrafik trafikerar angränsande gator, som annars kan generera bullerstörningar vid start och stopp. Riktvärden för buller från trafik enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216 bedöms sammantaget inte överskridas inom planområdet.

Farligt gods

Med anledning av att avståndet till närmaste farligt godsled är stort och överstiger 150 m är det inte nödvändigt att iaktta någon särskild hänsyn för planerad markanvändning eller bebyggelse.

Skyddsrum

Från år 2006 gäller ett undantag i Lagen om skyddsrum, som innebär att behov av skyddsrum inte behöver utredas vid nybyggnation. Då statligt stöd slutade betalas ut för nya skyddsrum, upphörde byggnationen av skyddsrum år 2002. Fastighetsägare kan på eget initiativ ersätta befintliga skyddsrum. Skyddsrum kan uppföras fristående eller i källare. I detaljplanen finns inga förbud mot att källare uppförs eller begränsningar i byggrätt mot detta.

5. Konsekvenser

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts 2021-10-05 för det aktuella planförslaget. Undersökningen visade att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen yttrade sig 2022-02-01 och var då av samma uppfattning.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

Planområdet är sedan tidigare ianspråktagat av bebyggelse samt asfalterade ytor eller gräsmattor. Några oexploaterade naturområden finns därmed inte inom planområdet. Några vattenområden finns inte heller inom planområdet.

Detaljplanen överensstämmer med 3 och 4 kap. i miljöbalken

Detaljplanen bedöms förenlig med miljöbalkens 3 kap. som behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten samt med miljöbalkens 4 kap. som behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. 3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, det vill säga riksintressen. 4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden, d.v.s. riksintressen för geografiskt bestämda områden. 5 kap. MB behandlar miljökvalitetsnormer.

Riksintressen och skyddade områden

Bedömningen är att planförslaget inte påverkar riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap. miljöbalken. Detta eftersom planområdet ligger inom en redan exploaterad stadsdel i centrala Bollnäs.

Stadsbild

Den högre byggnaden kan göra att intrycket av Gärdet förändras lokalt i kvarteret. En högre byggnad kan medföra en något förändrad siluett av

bebyggelsen sett från omkringliggande områden och trafikleder men påverkan bedöms bli marginell. Den reglerade taklutningen bidrar till att ge byggnaden ett gemensamt karaktärsdrag med omgivande bebyggelse.

In- och utblickar

In- och utblickar kommer att påverkas genom att högre byggnation tillkommer vilket kommer att upplevas från markplan, från angränsande byggnader samt från den nya byggnaden där utblickar över staden kommer att ges från de övre våningsplanen.

Även gårdsutformningen förändras troligen med färre byggnader vilket innebär förändrade utblickar inom gårdsområdet där trevligare mötesplatser tillskapas.

Historiska samband

Detaljplanens högre bebyggelse följer den struktur som finns utmed Björkhamregatan och Fabriksgatan som utgörs av en något högre exploateringsgrad.

Den högre bebyggelsens nya uttryck kan innebära att den befintliga bebyggelsens karaktär kommer att upplevas tydligare och bli mer uppenbar i relation till en nyare byggnad. Detta bedöms som positivt.

Den funktionalistiska kvartersstrukturen som råder inom Gärdet kommer att bevaras i och med att ny bebyggelse planeras på samma plats som tidigare.

Miljökvalitetsnormer (5 kap. miljöbalken)

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet

Bollnäs kommun uppnår miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar. Områdena med högst halt av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) finns i Bollnäs tätort i anslutning till väg 50/83. Planförslaget bedöms inte medföra att halterna ökar.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Föroreningshalterna bedöms inte påverkas av detaljplanen vilket framgår av dagvattenutredningen. Om föreslagen systemlösning för dagvattenhantering som föreslås implementeras antas belastningen minska av samtliga undersökta föroreningar.

Regionala och lokala miljömål

Bedömningen är att detaljplanen ger förutsättningar att implementera program för ekologisk hållbarhet genom att bidra till att målområdena, *människa, klimat och energi* samt *natur* kan uppfyllas eller inte påverkas negativt. Varje målområde har ett övergripande mål:

Människa: Invånarna i Bollnäs kommun bor år 2030 i en cirkulär hälsosam giftfri livsmiljö med stor tillgång till friluftsliv och rekreation av kvalitet. Invånarna har god kunskap om hållbar utveckling samt har förutsättningar att leva ett hållbart liv inom kommunen, det ska vara lätt att göra rätt.

Detaljplanen möjliggör att ny högre bebyggelse kan uppföras i anslutning till friluftsområden och rekreationsanläggningar där inga föroreningar förekommer. Måluppfyllnaden bedöms påverkas positivt av förslaget.

Klimat och energi: Bollnäs år 2030 en klimatneutral och fossiloberoende kommun som är anpassad till ett klimat i förändring.

Detaljplanen ger förutsättningar för att dagvattenhantering kan ske i öppna dagvattenlösningar inom planområdet som fördröjer och minskar risken för översvämning samt belastning på recipient. Måluppfyllnaden bedöms påverkas positivt av planförslaget.

Natur: *Bollnäs kommun har år 2030 en rik biologisk mångfald, väl fungerande ekosystemtjänster samt levande, rent och friskt vatten.*

Detaljplanen påverkar inga värdefulla naturmiljöer eller biologiskt känsliga områden. Förslaget innebär att förutsättningar finns för utvecklade ekosystemtjänster via exempelvis träd och grönska samt dagvattenhantering varför måluppfyllnaden bedöms påverkas i positiv riktning.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Detaljplanen berör inga enskilt utpekade byggnader. Kulturmiljön inom Gärdet som helhet lyfts i översiktsplanen. Detaljplanens regleringar syftar bland annat till att säkerställa den befintliga kulturmiljöns värden.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Några markföroreningar finns inte registrerade på platsen.

Radon

Detaljplanens genomförande innebär att befintliga bostäder avvecklas och därmed försvinner radonproblematiken från de äldre byggnadsmaterialen. Ny bebyggelse ska uppföras radonskyddat och de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler ska användas.

Skredrisk

Området består av lera-silt som är skredkänslig, vilket behöver beaktas vid framförallt schaktningsarbeten. Skredrisken bedöms inte bli förhöjd på grund av planförslaget.

Översvämning eller erosion

Planområdet riskerar inte att översvämmas från Ljusnan. Vid skyfall finns en begränsad risk för översvämning. Marken består av lera-silt som bidrar till en dålig genomsläpplighet i utredningsområdet, vilket också behöver beaktas vid utformningen av systemlösningen och bortledning av vatten från byggnader.

Buller

Planförslaget väntas inte innebära att bullernivåerna blir högre än tillåtet enligt gällande förordning om buller vid bostadsbyggnader.

Farligt gods

Förbi planområdet transporteras inget farligt gods.

Skyddsrum

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer det att bli aktuellt med tillståndsansökan hos MSB för hantering av skyddsrum.

Vibrationer

Vibrationer från passerande väg och järnvägstrafik bedöms inte påverka planområdet och planerad bebyggelse då avståndet till järnvägen är väl tilltaget.

Riskbedömning

Ingen riskbedömning har bedömts nödvändig.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga kostnader för Bollnäs kommun. Kommunens planhandläggning bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar även framtagandet av detaljplanehandlingarna.

Fastighetsägaren svarar för alla kostnader som föranleds av detaljplanens genomförande inom kvartersmarken, exempelvis utbyggnad inom kvartersmark och eventuell flytt av markförlagda ledningar inom kvartersmark.

Sociala konsekvenser

Jämställdhetseffekter

Ett nytt bostadshus i det centrala läget med närhet till kollektivtrafik ger boende som saknar möjlighet till bil en möjlighet att röra sig över större avstånd för exempelvis arbete. På det sättet ger planförslaget möjlighet till ett mer jämlikt boende.

Detaljplanen bedöms leda till en att boendemiljöer får en högre standard och tillgänglighet vilket förbättrar trygghet och ger positiva jämställdhetseffekter. Närhet till kollektivtrafik är även det en jämställdhetsfaktor då fler personer ges möjlighet att röra sig större avstånd.

Planområdet innehåller inga större nivåskillnader som kan inverka negativt på tillgängligheten för till exempel äldre och funktionsnedsatta personer.

Konsekvenser för barn (Barnkonventionen artikel 3)

FN:s konvention om barnets rättigheter, eller barnkonventionen som den också kallas, innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. Artikel 3 lyder: Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Bedömningen är att antagandebeslutet av detaljplanen innebär detta. Planförslagets konsekvenser bedöms förväntas ha positiva effekter på barn och ungdomars livskvalitet och utveckling.

Planförslaget bedöms förbättra trygghet och lek- samt aktivitetsmöjligheter. Ett minskande av bilar och ökande av gång- och cykel skapar en tryggare gatumiljö samt större frihet för barnen.

Konsekvenser för närboende

Detaljplanens genomförande bedöms stärka hela Gärdets attraktionskraft utifrån de fokusgrupper som belysts i visionen för Gärdet. Dessa är:

- *De som redan bor där och vill bo kvar.*
- *De som vill flytta till området.*
- *De som vill besöka målpunkter i området och det inkluderar även det intilliggande aktivitetsområdet.*

Genom att nya, attraktiva bostäder tillkommer kan detta stärkas för de boende och de som vill flytta till området.

Blandade funktioner samt olika boendestandarder bidrar till en större mångfald i området, vilket förväntas ha positiva effekter på barn och ungdomars rätt till god hälsa och utveckling i stort. Det påverkar även vuxna och barn genom att fler människor från olika socioekonomiska grupper möts och kan samexistera.

Nya attraktiva bostäder kan leda högre boendekostnader vilket kan påverka huruvida man som boende har råd att bo även i det nya bostadshuset på samma plats eller behöver flytta. Detta är idag en risk vid all nybyggnation där äldre bebyggelse ersätts. Det kan innebära att de som hittills bott i ett hus behöver flytta till andra bostäder, där hyresnivån är lägre. Segregationen kan då understödjas och risken för problem kopplade till det öka.

Längre flyttar kan undvikas genom att hyresvärdarna i närområdet behåller hyran på samma nivå som innan nybyggnationen. En annan tänkbar lösning kan vara val av material och utrustning i enklare standard. Planförslaget ger möjlighet att öka integrationen genom att blanda olika inkomstgrupper, då planförslaget utgör en mindre del av det totala beståndet inom Gärdet.

Under byggtid kan tillfälliga störningar upplevas av de boende på grund av byggtrafik, rivning och nybyggnation.

Fastighetskonsekvenser

I tabellen nedan redovisas huvudsakliga fastighetskonsekvenser.

Fastighet	Konsekvens
Vallmon 12	Fastigheten får en utökad byggrätt som möjliggör en högre byggnad. Användningen är även fortsättningsvis bostäder.

Tabell 2, Fastighetskonsekvenser.

6. Genomförande

Tidplan

Detaljplanen planeras att tas fram enligt nedanstående preliminära tidplan:

Samråd	november 2022
Granskning	april 2023
Antagande	juni 2023
Laga kraft	juli 2023

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Planläggningen bekostas av fastighetsägaren. En privat konsult har anlåtats för upprättande av planhandlingarna. Ett avtal har upprättats med Bollnäs kommun om den formella hanteringen av detaljplanen.

Genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Planförfarande

Arbetet med att ta fram detaljplaneförslaget uppfyller villkoren för att kunna tas fram med ett standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, fördjupad översiktsplan, planprogram och länsstyrelsens granskningsyttrande. Detaljplanen är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas heller inte medföra betydande miljöpåverkan.

Avtal

Planavtal

Ett planläggningsavtal har upprättats mellan Bollnäs kommun och Bollnäs Bostäder.

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal har inte upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Ingen ändring av fastighetens gränser så som avstyckning eller fastighetsreglering är nödvändig för att genomföra detaljplanen. Däremot kan ledningsrätt vara lämpligt att bilda för de ledningar inom fastigheten som avses finnas kvar och som saknar sådan.

Tomtindelning

Inom vallmon 12 finns gällande tomtindelning (tomtindelning: Tulpanen akt 2183-1009/1965). I och med denna detaljplaneläggning kommer denna tomtindelning att tas bort och detaljplanens bestämmelser kommer i stället att gälla. Tomtindelningen kommer fortsatt att gälla utanför planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen upprättas på bekostnad av Bollnäs Bostäder AB.

Vatten- och avlopp

Avgifter tas ut i enlighet med fastställd vatten- och avloppstaxa i Bollnäs kommun.

Tekniska frågor

De tekniska utredningar samt den dokumentation och kontroll som kan krävas för detaljplanens genomförande initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

7. Medverkande

Joel Eklund, uppdragsledare och planarkitekt Sweco

Patricia Willnersson-Thörn, planarkitekt

Louise Säfström, planarkitekt Bollnäs kommun

Sebastian Grönkvist, arkitekt Sweco