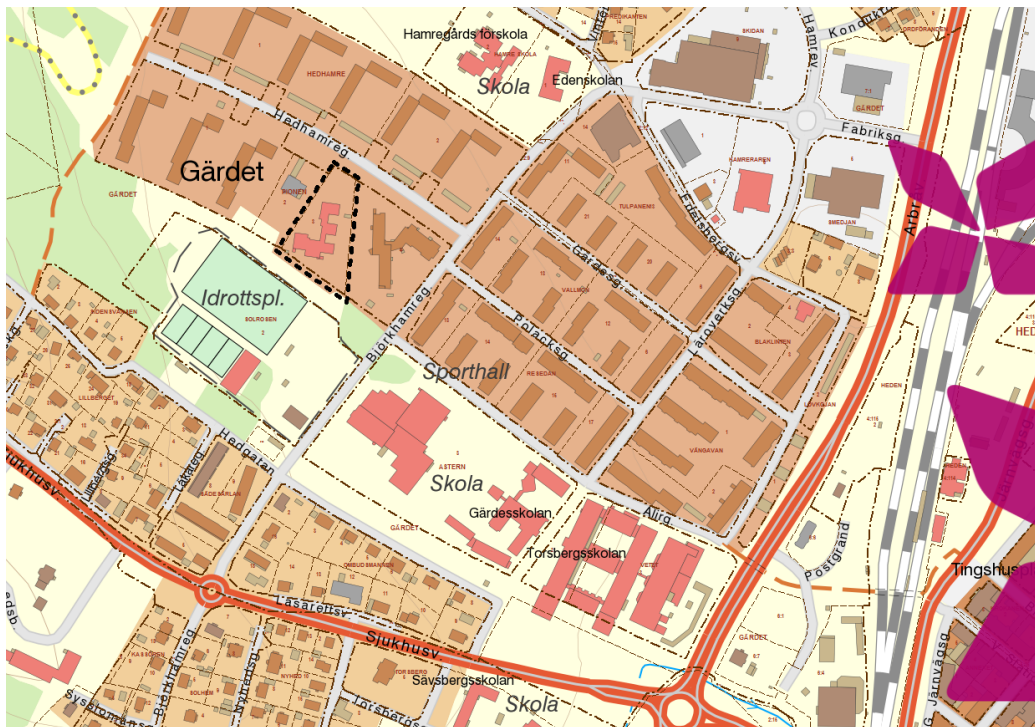


Planbeskrivning

Detaljplan för Pionen 3



Planområdet markerat

**Antagen av Miljö- och byggnämnden 2018-06-27 § 87
Laga kraft 2018-08-08**

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 bygglovprövning. 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. Färgmarkerad ruta visar var vi befinner oss nu

2. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ersätta nuvarande markanvändning, *allmänt ändamål*. Planförslaget är att utöka byggrätten och att ny markanvändning blir kvartersmark för bostäder, vårdboende, förskola samt centrumverksamhet i bottenvåning.

Detaljplanen innebär att användningsområdet utökas och tydliggörs gentemot tidigare och att möjlighet ges till funktionsblandning i ett centrumnära bostadsområde som inte tidigare har varit möjligt. Med allmänt ändamål avsågs enligt tidigare praxis mark för verksamheter med enbart offentliga huvudmän. Befintlig bebyggelse och verksamhet inom den kommunägda fastigheten Pionen 3 utgörs av Pionens förskola. Förskolan avses att ersättas med en ny på en annan plats vilket öppnar för möjligheten till ny bebyggelse och användning.

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning av miljöbedömning

Läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Pionen 3 som ligger i västra delen av Bollnäs tätort, i stadsdelen Gärdet och kvarteret Pionen. Planområdet upptar 5073 m².

Markägare

Fastighetsägare till Pionen 3 är Bollnäs kommun.

3. Tidigare Ställningstaganden

Översiktsplan

För området gäller översiktsplan för Bollnäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2015-12-14. Bollnäs kommuns befolkning har under några år ökat vilket i sin tur inneburit ökad efterfrågan på bostäder. I översiktsplanen

så skrivs det att kommunen ska vara proaktiv vad gäller planberedskap och ha byggklara bygggrätter i antagna detaljplaner, att förtätning ska ske kring gator, kollektivtrafikstråk, va-nät och skolor samt att kommunen ska planera för flerbostadshus i de centrala delarna av tätorten. Planområdet bedöms i den kontexten utgöra ett lämpligt förtätningsområde för nya bostäder och därmed verka enligt översiktsplanens intentioner.

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för friluftsliv, Ljusnan mellan Färila och Bergvik, enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Planområdet och planförslaget bedöms inte påverka riksintressets syften i någon mening eftersom riksintressets värden är grundade i Ljusnans natur- och kulturmiljöer med möjligheter till friluftsliv och turism. Planområdet är beläget långt från älven och planförslagets möjlighet till 8 våningar ger förvisso högre sannolikhet att synas från dalgången men ett högt bostadshus i tätorten bedöms inte påverka friluftslivet negativt.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för del av stadsdelen Gärdet (västra delen) i Bollnäs stad, fastställd av länsstyrelsen 1962-04-17.

Markanvändningen utgörs av allmänt ändamål (A), som enligt äldre lagstiftning avsåg all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman. Högsta antal våningar är fyra och största höjd är 13,6 meter. Marken närmast angränsande bostadsmark och gatumark får inte bebyggas.



	allmän plats, gata
	" " , park
	område för allmänt ändamål
	" " bostadsändamål
	" " idrottsändamål
	" " värmecentral
	" som icke får bebyggas
	byggnadssätt
	antal våningar
	byggnadshöjd
	gällande gatuhöjd
	gatuhöjd
	parkering
	föreslagen trädplantering

Utdrag ur gällande detaljplan med planområdet markerat och till höger utdrag ur planbestämmelserna

Ny detaljplan

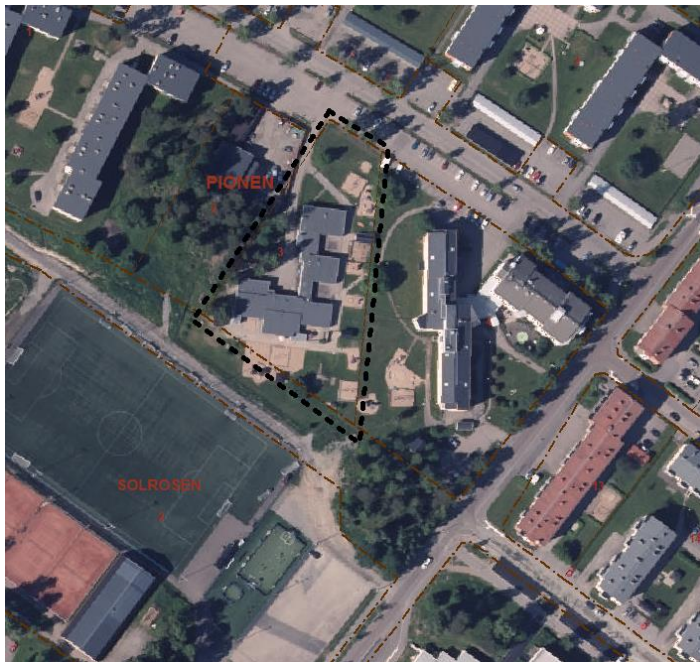
Miljö- och byggnämnden uppdrog Samhällsbyggnadskontoret att upprätta en ny detaljplan 2016-06-22 § 83.

4. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Fastigheten pionen 3 är till större delen bebyggd och ianspråktagen för förskoleverksamhet. Planområdet är plant förutom i västra delen som utgörs av en mindre skogsbeväxt höjd som delvis nyttjas för förskolebarnens utevistelse. Höjden ger närområdet grönska och höjdvariation och bör därför bevaras i så hög utsträckning som möjligt inför ny byggnation.



Planområdet sett ovanifrån

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU utgörs marken av morän med ett uppskattat jorddjup på 5-10 m. Enligt grundundersökning från 1970-06-01 inför byggnation av nuvarande förskola varierar fasta bottens läge obetydligt, och ligger mellan 0,8 - 1,2 m inom byggnadsområdet. Markytan består av ett 20 cm tjockt matjordslager, finnmö, mö ned till fast botten som består av fast lagrad pinnmö. I undersökningen klarlades ej om fast berg finns på ringa djup under markytan. Grundvattennivån undersöktes inte.

Radon

Radon finns naturligt i all mark och går, med rätt byggnadsteknik, att uppnå säkerhetsvärden i byggnader.

Fornlämningar/kulturminnen

Inga fornlämningar eller kulturminnen finns registrerade i området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är beläget i bostadsområdet Hedhamre i västra delen av Bollnäs tätort. Hedhamre planlades och bebyggdes 1961-64 och kan sägas utgöra ett tidstypiskt bostadsområde. Markägandet i Hedhamre är spritt mellan Bollnäs bostäder, HSB och Bollnäs kommun. Området består av nio flerbostadshus i vinkel med innergårdar på ömse sidor om lokalgatan Hedhamregatan. Husen är uppförda i tre våningar med källare utan hiss. Fasaderna är utförda i rött och ljust tegel och tak är utformat som pulpettak.

I bebyggelseområdets södra del har marken reserverats för allmänt ändamål där bebyggelse finns för gruppboende/ servicelägenheter och förskola. Hamrelund uppfördes som ålderdomshem på 1960-talet och består av två byggnader, sammanbundna genom gemensam entré. Byggnaderna består av fyra respektive fem våningar i tegel och puts i gult/rött samt målad betong i ljusblått. Hedhamre förskola utgörs av en envåningsbyggnad i trä.

Fastigheten väster om Pionen 3, Pionen 2, är till större delen planlagd som bostadsmark som inte får bebyggas. I mitten av fastigheten finns en byggrätt för värmecentral. Byggnaden utgörs av en högre envåningsbyggnad i tegel med pulpettak. Bollnäs bostäder använder fastigheten som fjärrvärmecentral och för fastighetsskötselverksamhet. I syfte att minska störande ljud och synintryck har ett 2,1 meter högt plank uppförts runt om fastigheten. Sedan planket uppfördes har inga klagomål mottagits till Bollnäs Bostäder eller kommunens miljöenhet angående några störningar. Den skogsklädda höjden inom området ger även ett visst insyns- och ljudskydd för planområdets del.

Söder om planområdet finns det planlagt ett 25 meters brett stråk av parkmark i öst-västlig riktning och söder därom ligger Solrosens idrottsplats. Idrottsplatsen bidrar till en flerfunktionalitet i bostadsområdet och ger liv och rörelse. Samtidigt skulle verksamheten kunna uppfattas som störande för boende. Inga klagomål på störningar har dock inkommit till kommunens miljöenhet eller Bollnäs Bostäder. Det brukar inte anordnas några större tävlingar eller dylikt. Idrottsplatsen är avgränsad med ett högt stängsel och belysningen är riktad inåt planen och släcks 22.00. Skulle det vara behövt kan vissa åtgärder vidtas inom fastigheten i syfte att avskärma och minska upplevelsen av ljud,- ljus och insynspåverkan, exempelvis genom att glasa in balkonger eller att uppföra växtlighet.



Idrottsplatsen till vänster och planområdet till höger



Planområdet sett norrifrån/ Hedhamregatan

Planförslag – kvartersmark för bostäder, vårdboende, förskola och centrum

Planförslaget är att markanvändningen sätts till bostäder, vårdboende och förskola, samt centrumverksamheter i bottenvåning. Platsen bedöms vara lämpad för flera olika varianter av byggnaders placering, antalet huvudbyggnader och byggnadstyper. Detaljplanen utformas därför flexibelt i syfte att inte låsa områdets utformning allt för mycket. Flerbostadshus i form av punkthus, lamellhus, par- eller radhus för vanliga bostäder eller boende med inslag av vård så som äldreboende är därmed möjligt att uppföra. Att möjligheten till att förskola bibehålls ger en viss flexibilitet i användningen och möjlighet till kombinerad användning i en eller möjligen två våningar. Med

centrumverksamhet avses handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Centrumverksamheter medges enbart i bottenvåningen.

Nedanstående egenskapsbestämmelser vad gäller bebyggelsens omfattning och placering införs i syfte att säkerställa en ändamålsenlig struktur och en tilltalande utformning;

- Största exploateringsgrad i procent av fastighetsarea är 25 %. Av fastighetsarean på 5073 m² medges därmed cirka 1300 m² byggnadsarea. Jämförelsevis upptar vardera huvudbyggnad inom Pionen 1 cirka 1100 m² på en motsvarande tomtarea om 5080 m², vilket ger en exploateringsgrad om cirka 21 %.
- Högsta byggnadshöjd är 26 m. Åtta våningar är därmed möjliga.
- Marken utmed allmän parkmark får inte förses med byggnad. Att marken utmed parkmarken därmed förblir obebyggd följer gängse byggnadskultur i omgivningen.
- Marken utmed gatan får endast förses med komplementbyggnad om det behövs. En huvudbyggnad i det läget skulle bli allt för framskjuten jämfört med omgivande bebyggelse och avvika allt för mycket från områdets bebyggelsestruktur och relation till gaturummet.

Frånvaron av placeringsbestämmelser möjliggör att bebyggelse över fastighetsgräns mot Pionen 4 är möjlig. Pionen 3 och 4 har sedan det planlades setts som ett område avsett för allmänt ändamål som sedan styckats i två fastigheter. En sammanslagning av bebyggelse och verksamhet över fastighetsgräns är planenligt.



Illustration - volym- och höjdstudie av ett punkthus med måtten 20 x 20 m och 26 m högt

Service

Hedhamre ligger centralt i Bollnäs stad med gångavstånd till skolor, handel och Bollnäs centrum.

Tillgänglighet

Planområdet är utan större höjdskillnader och nås via allmän gata vilket bedöms ge god tillgänglighet för brukarna, besökare och servicepersonal.

Friytor

Inom nära avstånd av planområdet finns skogsområde med elljusspår, idrottsplats och parkmark.

Trafik och gator

Gator

Fastigheten nås via matargatan Hedhamregatan. Hedhamregatan sträcker sig cirka 360 meter i en vid båge från huvudgatan Björkhamregatan och avslutas med en vändplan. Belyst gång- och cykelbana finns på gatans södra sida (planområdets sida) samt i parkmarken söder om fastigheten. Markparkeringar och garage ligger närmast gatan.

Parkering, utfart

Bilparkering finns på den allmänna gatumarken inom Hedhamregatan. I parkeringsstrategi för Bollnäs centrum finns ett generellt parkeringstal för bil i Bollnäs centrum, för flerbostadshus, som ska användas i ett tidigt exploateringsskede när rumsfördelningen inte är känd, som är 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. Finns behovet av ytterligare plats för bil- och cykelparkeringar inom Pionen 3 bör de anläggas inom den egna fastigheten.

I samband med nybyggnation bör utfarten justeras från Pionen 2 så att den ligger inom den egna fastigheten. Annars bör servitut ordnas.

Kollektivtrafik

Björkhamregatan trafikeras av busslinjenät 2, sträckan: Centrum-Gärdet-Sjukhuset-Heden- Brånan-Gärdet-Centrum. Busshållplats finns i anslutning till korsningen Hedhamregatan/Björkhamregatan. I samband med ny rutt för stadslinjenätet kommer Björkhamregatan att kvarstå som en del i busslinjenätet. Bollnäs Resecentrum, där regionala bussar och tåg angör, ligger inom 1 kilometer från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp till vilket ny bebyggelse ska anslutas.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten från tak och hårdgjorda ytor samt dräneringsvatten från fastigheterna. Planförslaget bedöms inte leda till att dagvattenvolymer ökar i någon högre grad gentemot tidigare. Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattenätet och kommer troligen att även fortsättningsvis vara det. Framtida hantering av dagvatten bör utformas enligt kommunens framtida dagvattenstrategi där det troligen ges större utrymme för lokalt omhändertagande, fördröjning och ytlig avledning.

Energitillförsel

Ny bebyggelse kan ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet.

El

Ellevio AB är ansvarig för elnätet.

Tele

Nätägare i området är Telia.

Restprodukter/avfall

Avfallshantering sker genom kommunens gemensamma bolag. Verksamhetsutövaren ansvarar för bortforslingen av miljöfarligt avfall.

Brandsäkerhet

Räddningstjänsten kan via höjdfordon utrymma människor upp till 23 meters höjd vilket mäts från mark till fönsters underkant eller balkongräcke. Utrymning med höjdfordon kan kräva både räddningsväg och uppställningsplats för åtkomst till byggnaden som ställer krav på hårdgjorda ytor.

Kommunalförbundet södra Hälsingland förespråkar att byggnaden uppförs med ett Tr2-trapphus som utformas med högre krav på säkerhet. Två brandposter finns i dagsläget på Hedhamregatan och vid korsningen

Hedhamregatan/Björkhamregatan. Beroende på hur högt hus som byggs kan flödeskapaciteten i brandposterna behöva utredas och eventuellt ökas då högre byggnader kräver en större flödeskapacitet i samband med en eventuell släckinsats.

5. Konsekvenser

Detaljplanen innebär att ett bebyggt område för allmänt ändamål ersätts och får utökande användningsområden och en tydligare definition gentemot tidigare detaljplan. Befintlig verksamhet i form av förskola kan fortgå eller ersättas av bostäder. Befintligt vårdboende i form av vård- och omsorgsboende inom

Pionen 4 kan utökas. Skillnad i byggrätt gentemot tidigare detaljplan blir primärt att byggrätten på höjden ökar från 13,6 m till 26 m.

Hållbar utveckling och miljö

Hållbar utveckling

Planen går i linje med kommunala strategier som förtätning kring serviceorter och mål att främja hållbar utveckling som redovisas i kommunens översiktsplan.

Naturmiljö

Planområdet är redan ianspråktaget och planen innebär därför ingen större skillnad gentemot tidigare.

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet berörs inte av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten

Planområdet leder inte till utökade volymer av dagvattenhantering gentemot tidigare och är ansluten till det kommunala dagvattenätet. MKN ytvatten bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Miljökvalitetsmål

Detaljplanen bidrar till att nå miljökvalitetsmålet *God bebyggd miljö* genom att bebyggelse planeras i närhet till attraktiva natur- och grönområden med god tillgänglighet. Dessa grönområden bidrar även med estetiska värden som förhöjer den bebyggda miljöns trevnad. Utöver detta bidrar detaljplanen till *God bebyggd miljö* genom dess lokalisering i närhet till flera arbetsplatser, idrottsanläggningar och övrig service. Bollnäs kommun har lokala miljömål inom *God bebyggd miljö* som säger att färre människor ska störas av buller eller ohälsa kopplad till fastigheter som de vistas i större delen av tiden.

Anpassningar för att minska störande ljud- och ljusintryck finns redan i form av bland annat plank kring Bollnäs bostäders fjärrvärmecentral samt den inom planområdet skogsbeklädda höjden. I detaljplanen tas även i beaktning att ytterligare åtgärder för att minska störande ljud- och synintryck såsom inglasade balkonger och utökad växtlighet kan fordras.

Enligt Bollnäs kommuns lokala miljömål inom *Begränsad klimatpåverkan* ska koldioxidutsläpp från fossila bränslen och körda mil per invånare kontinuerligt minska. Utöver det säger lokala miljömål inom *God bebyggd miljö* att Bollnäs kommun ska öka tillgänglighet för alternativ till biltrafik till särskilt utvalda områden. Planområdet ligger i anslutning till en busshållsplats som frekvent trafikeras av busslinjenät 2 samt knappt 1 km från resecentrum med regional buss- och tågtrafik. Genom att lokalisera bostäder/förskola intill kollektivtrafikknutpunkter bidrar detaljplaneringen till att nå miljökvalitetsmålet *Begränsad klimatpåverkan*. Minskade transporter bidrar även till att nå miljökvalitetsmålen *Frisk luft* och *Bara naturlig försurning*.

Fastighetskonsekvenser

Markanvändningen revideras till att vara mer flexibel och byggrätten utökas vilket borde innebära ökat ett fastighetsvärde.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och samrådits med länsstyrelsen om i ett tidigt skede av planen. Bedömningen är att detaljplanen inte förväntas leda till betydande miljöpåverkan och någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

6. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden, den tid under vilken planen är tänkt att genomförs, är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen. Detaljplanen fortsätter att gälla efter genomförandetiden till dess den ersätts, upphävs eller ändras.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs efter ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Samråd	januari –februari 2017
Granskning	maj 2017
Antagande	juni 2017
Laga kraft	augusti 2018

7. Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Inga fastighetsrättsliga åtgärder är behövliga i syfte att genomföra planen. Eventuellt bör servitut ordnas för utfart inom Pionen 2.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadskontoret svarar för planläggning medan Teknik, service- och fritidsförvaltningen svarar för ett plangenomförande.

Planavdelningen

Planförslaget har upprättats av Stefan Norberg i januari 2018 och reviderats i mars 2018. Medverkande har även varit stadsarkitekt Bashir Hajo och kommunekolog Sofie Zetterlund.

Stefan Norberg
Planarkitekt

Bashir Hajo
Stadsarkitekt