

Samhällsbyggnadskontoret

2019-03-28

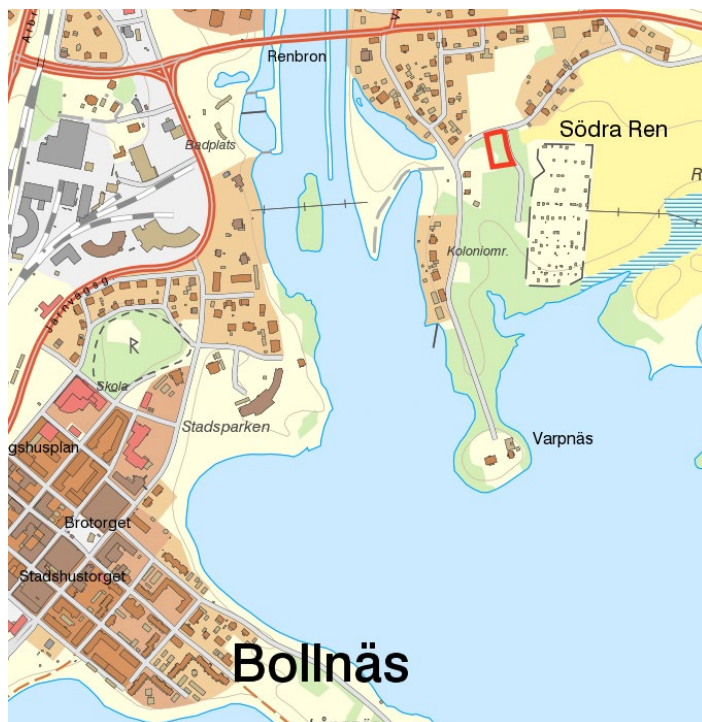
Dnr 2018-00155

Johan Gunhamre
Samhällsplanerare
0278 251 72
Samh.bygg@bollnas.se

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder

Ren 14:2



Översiktsbild med markerat planområde

**Antagen av Miljö- och byggnämnden 2019-04-24 § 55
Laga kraft 2019-05-20**



Innehåll

1.	Inledning	4
2.	Syfte	4
	Planhandlingar	4
	Läge och areal	4
	Markägare	4
3.	Tidigare ställningstagande	4
	Översiktsplan	4
	Regionala och lokala miljömål	4
	Detaljplan	5
4.	Förutsättningar och förändringar	5
	Natur och kultur	5
	Mark och vegetation	5
	Geotekniska förhållanden	5
	Risk för översvämning eller erosion	5
	Radon	6
	Fornlämningar/kulturminnen	6
	Strandskydd	6
	Bebyggelseområden	6
	Bostäder	6
	Befintlig service och verksamheter	7
	Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	7
5.	Gestaltning	7
	Utformning, omfattning	7
	Terränganpassning	7
	Offentlig-privat	7
	Tillgänglighet	7
	Friytor	7
	Trafik och gator	7
	Parkering för bilar och cyklar	8
	Kollektivtrafik	8
	Teknisk försörjning Vatten/avlopp	8
	Dagvatten	8
	Energitillförsel	8
	El och Tele	8
	Restprodukter/avfall	8

6.	Konsekvenser.....	8
	Hållbar utveckling och miljö	8
	Hållbar utveckling.....	8
	Naturmiljö	8
	Kulturmiljö.....	9
	Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet	9
	Buller.....	9
	Stabilitetsförhållanden	9
	Sättningsförhållanden	9
	Grundläggning och Schakt.....	9
	Vibrationer	10
	Konsekvenser för närboende.....	10
	Behovsbedömning.....	10
7.	Administrativa frågor.....	10
	Genomförandetid	10
	PBL-version	10
	Planförfarande.....	10
	Tidplan	10
8.	Genomförande.....	10
	Organisatoriska frågor	10
	Fastighetsrättsliga frågor.....	10
	Ekonomiska frågor.....	11
	Tekniska frågor	11
	Medverkande	11

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

Planens syfte är att göra en ändrad användning från A (allmänt ändamål) till B (Bostäder) för att möjliggöra byggandet av ett gruppboende.

Planhandlingar

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Fastighetsförteckning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Markteknisk undersökningsrapport – Geoteknik

PM Geoteknik

Översvämningsanalys

Granskningsredogörelse

Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 2 kilometer nordost om centrala Bollnäs, på södra Ren. Planområdets totala area är cirka 1,41 hektar varav kvartersmark utgör cirka 2450 kvadratmeter.

Markägare

Fastigheten Ren 14:2 ägs av Bollnäs kommun.

3. Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan Bollnäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2015-12-14, vilken anger området som befintlig bebyggelse.

Regionala och lokala miljömål

Planområdet omfattas av Bollnäs kommuns lokala miljömål 2013-2020 antagna 2013-05-27. Särskild hänsyn tas till målen för god bebyggd miljö.

Detaljplan

Den del av fastigheten Ren 14:2 som ska planläggas har på nuvarande plankarta användningen A (allmänt ändamål), men är utan byggnader. För området gäller detaljplan Ren 14:2 (mfl), med aktnummer 21-81:800, fastställd 1981-06-30.

4. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett obebyggt grönområde. Terrängen är svagt kuperad och området ligger något högre än den passerande vägen Brattbacken. I området växer blandskog med främst tall och björk. I planområdets västra del finns det en större glänta utan träd. Planområdet är planlagt för allmänt ändamål men brukas inte.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning finns upprättad i form av en markteknisk undersökningsrapport och ett pm. WSP Sverige AB har i september 2018 utfört geotekniska fältundersökningar på fastigheten. Jorden består generellt av ca 3 m sandig stenig blockmorän, som underlagras av 1,0 m lera som vilar på ca 7,5 – 8,5 m mäktig friktionsjord. I de jordprover som analyserats ur geoteknisk synpunkt har inga indikationer på miljöföroreningar påträffats (såsom avvikande färg eller lukt).

Risk för översvämning eller erosion

WSP Sverige AB har utfört en sammanställning avseende översvämningskartering samt lågpunkts- och flödesanalyser vid fastighet.

Den befintliga höjden på marken vid läge för planerad byggnad är ca +57 m (RH2000). Den planerade byggnaden ligger inte i direkt närhet till större vattenansamlingar vid extrem nederbörd. I närområdet är det främst området norr om Brattbacken som där det enligt analysunderlaget är ett större flöde samt en större vattensamling. Denna vattenansamling har sedan sin avrinning på angränsande villafastigheter sydväst om planerad byggnad. Lokala sänkor i topografen österut skapar även mindre ansamlingar vatten men även där flödar vattnet ut i Ljusnan på avstånd från planerad byggnad.

Maximala utbredningen för Ljusnans 100-årsflöde ligger på nivån +55 m (RH2000). I området är detta ca 100 m från planerad byggnad i plan och byggnaden ligger ca 2 m över nivån för 100-årsflödet. 100-årsflödet för Ljusnan bedöms därför inte medföra någon större risk för byggnaden i sig.

Utbredningen för beräknat högsta flöde (BHF) ligger dock mellan +57 - +58 m (RH2000) i området och läget för byggnaden ligger under eller nära denna nivå. Detta flöde bör dock ses som mycket otroligt då flertalet faktorer måste inträffa och sammanfalla för att detta scenario ska inträffa. Generellt sett anses det inte som riskfyllt att bygga under eller runt denna nivå.

Radon

WSP har gjort en radonmätning som är utförd i 4 punkter och provtagning har utförts 0,7m under markytan. I PM Geoteknik skriver WSP att provtagningen utfördes i fyllningsmaterial med mestadels sand. Utförda markradonmätningar visar på nivåer mellan ca 1-8 kBq/m³. Uppmätta värden klassar marken som lågradonmark, som i fyllning av sprängsten definieras som markradonhalter under 10 kBq/m³ enligt Markradon – Handbok för undersökning och redovisning av markradonförhållanden (Åkerblom, Pettersson, Rosén, 1988, reviderad utgåva 1990).

I Sverige är gränsvärdet för radonhalter i nya byggnader 200 Bq/m³, med rekommendation från strålskyddsmyndigheten att radonhalten sänks till under 100 Bq/m³. Vid lågradonmark ställs inga krav på utförande av grundkonstruktionen avseende radon. Att beakta är att undersökningsområdet består av fyllningsmassor och att högre radonhalter kan förekomma i intilliggande mark. Om nytt fyllnadsmaterial används i byggnation bör det finnas dokumentation för att säkerställa att materialet inte innehåller högre halter av radon.

Fornlämningar/kulturminnen

Det finns ingen närliggande kulturmiljö eller värdefulla byggnader som kan påverkas.

Strandskydd

Planområdet omfattas delvis av strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 13 § MB. Från Ljusnan gäller 100 meters generellt strandskydd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att möjliggöra ett plangenomförande upphävas strandskyddet inom kvartersmark (bostäder) som är beläget inom 100 m från vattnet. För detta krävs ett särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § MB samt att syftet med strandskyddet inte påverkas. Enligt 7 kap 18 c § 1 och 2 ses det som särskilt skäl till upphävande av strandskyddet att det område som avses:

- Genom en väg, Varpnäsvägen, är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
- Redan har tagits i anspråk, då marken sedan tidigare har fyllts med sprängsten, gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är obebyggt men angränsar i norr och väster till villabebyggelse i form av en- och tvåvåningshus utmed Varpnäsvägen. Öster om planområdet ligger Koloniträdgårdarna i Bollnäs. I söder utgörs angränsande områden av obebyggd naturmark med blandskog.

Användningen av ny kvartersmark är bostäder. Med bostäder avses alla typer av bostäder. Detaljplanen innebär en förtätning av staden och att ny bebyggelse tillkommer i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse. Parkering för den tillkommande bebyggelsens behov ska inrymmas på tomtmark.

Befintlig service och verksamheter

Området ligger centralt i Bollnäs kommun med gångavstånd till skolor, handel och Bollnäs centrum. Närservice finns norr om planområdet längs med Söderhamnsvägen med livsmedelsaffär, kiosk, bensinmack, gatukök och andra småbutiker.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det finns ingen fornlämning, närliggande kulturmiljö eller värdefulla byggnader som kan påverkas.

5. Gestaltning

Utformning, omfattning

Bebyggelsen utformas så att den passar in i befintlig bebyggelsen i material och färg. Den nya bebyggelsens omfattning i högsta byggnadshöjd sätts till 6,5 m. Höjden medger att byggnation kan utformas med 2 våningar samt med teknikhus på takvåningen. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea sätts till 30 %. Kvartersmarkens yta uppgår till cirka 2450 kvm. Komplementbyggnader, såsom trädgårdsförråd, soprum och carport tillåts inom fastigheten.

Mot fastighetsgräns i norr får marken inom 8 meter inte förses med byggnad. Mot övriga gränser medges inga byggnader inom 4,5 meter. Syftet är att byggnader inom fastigheten ska kunna skötas utan att inskränka på intilliggande mark.

Terränganpassning

Då fastigheten endast är svagt kuperad så anpassas de nya byggnaderna enkelt till terrängen.

Offentlig-privat

Angöring och parkering till bostäder ligger mot Brattbacken. Ny bebyggelse utformas så att gränsen mellan offentligt och privat tydliggörs genom växtlighet, planteringar och staket.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse och utemiljö utformas så att den är tillgänglig enligt BBR.

Friytor

Ytor som tidigare varit avsedda för allmänt ändamål ändras till att bli grönområde. Ny bebyggelse har utemiljöer för rekreation för de boende på kvartersmark.

Trafik och gator

Ny kvartersmark ansluter till befintlig gata mot vilken utfart från parkering anordnas. Gång-, cykel- och mopedtrafik tillgodoses på befintliga gator. Ny bebyggelse påverkar inte dagens trafiksituation då antalet in- och utfarter till ny bebyggelse är liten.

Parkering för bilar och cyklar

Bilparkering anordnas på kvartersmark mot Brattbacken. Cykelparkering löses på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Söderhamnsvägen med busshållplats ligger cirka 350 m norr om planområde och trafikeras av busslinjenät 1. Bollnäs Resecentrum, där regionala bussar och tåg angör, ligger inom 1,5 kilometer från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

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

Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. I huvudsak ska dagvatten tas om hand lokalt inom fastigheten – LOD.

Energitillförsel

Det kommunala fjärrvärmenätet finns cirka 150 meter från planområdet.

El och Tele

El- och teleförsörjning finns i planområdets norra del längs med Brattbacken.

Restprodukter/avfall

Avfallshanteringen sköts av det kommunala bolaget BORAB (Bollnäs-Ovanåkers Renhållnings AB) och möjligheten till återvinning från hushållen finns i närområdet. Sophus/källsortering placeras med hänsyn till god tillgänglighet för tömning. Framtida exploatörer ska följa EU-direktiven för avfallshierarkin och de kommunala miljömålen.

6. Konsekvenser

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 ligger i utkanten av en skogstunga med främst tall och björk. Det mindre skogsområdet ger livsmiljö till djur och växter. Inga kända skyddsvärda arter finns dock i området. I närheten av planområdet finns ett kolonilottsområde som tillhandahåller möjligheter för odling och främjar förekomsten av pollinerande insekter.

Kulturmiljö

Skogstungan tillhandahåller estetiska värden till det omkringliggande villaområdet. Merparten av skogspartiet bevaras vilket ger flera värdefulla kulturella funktioner som kan nyttjas av de boende.

Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet

Endast en mindre ökning av trafik kommer att tillskapas av boende och personal på boendet. Trafikökningen kommer inte att påverka luftkvaliteten.

Buller

Bullernivåerna ska följa de aktuella direktiven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Stabilitetsförhållanden

Marken inom planområdet är relativt plant. I de undersökningspunkter som omger planerad byggnad varierar höjden mindre än en meter. Höjden i närområdet kring fastigheten varierar mellan +55 och +57 (RH 2000).

I WSPs PM Geoteknik konstateras, att då undersökningsområdet är relativt flackt och ingen större uppfyllning och/eller större urgrävningar bedöms utföras, anses stabilitetsförhållandena för tänkt byggnation vara tillfredställande. Ingen extra stabilitetsöversyn bedöms behöva utföras i detta skede.

Sättningsförhållanden

Läge för planerad byggnad ligger i område med fyllnadsmaterial bestående av sprängsten och sand som vilat på löst lagrad lera i minst 50 år (enligt Geoteknisk undersökning, daterad 1979-11-01). Fyllnadsmaterialet bedöms som känsligt för ojämna sättningar, då det finns en risk att massorna är ojämnt packade. Eventuella sättningar är momentana (omedelbara vid belastning).

Leran i närområdet bedöms i befintligt förhållande vara normal- till lätt överkonsoliderad. Dock har leran i undersökningsområdet utsatts för last sedan mitten på 1950-talet och större sättningar har tagits ut. Då leran belastats så pass länge av ovanliggande fyllnadsmaterial bedöms de största sättningarna redan tagits ut i leran. Sammantaget menar WSP i sitt PM Geoteknik att stabiliteten för undersökningsområdet bedöms tillfredställande för planerad konstruktion.

Grundläggning och Schakt

För att säkerställa ojämna sättningar i fyllnadsmaterialet ovan lera rekommenderar WSP (PM Geoteknik) att schaktarbete skall utföras enligt AMA Anläggning 17 kap CBB. All schaktarbete ska följa ”Schakta säkert – Säkerhet vid schaktning i jord” utgiven 2015 av AB Svensk Byggtjänst och SGI.

Med hänsyn till att konstruktionen utförs i ett plan med jämn lastfördelning bedöms byggnaden kunna grundläggas med platta på mark efter en mindre urgrävning av fyllningsmaterial om mindre sättningar tillåts. För att ta ut större sättningar bedöms urgrävning utföras till tjälfritt djup (ca 1,8m) och återfyllning och packning enligt AMA Anläggning 17. Urgrävningen utförs för att minimera risken för differentiella sättningar.

Vibrationer

I WSPs marktekniska undersökningsrapport beskrivs jorden som ca 3 m sandig stenig blockmorän, som underlagras av 1,0 m lera som vilar på ca 7,5 – 8,5 m mäktig friktionsjord. Finkorniga jordarter som lera kan vara vibrationskänsliga och i WSPs PM Geoteknik uttrycks det att vid entreprenadsskedet ska en bedömning avseende vibrationer konsulteras för att verifiera att inte närliggande fastigheter påverkas av markarbetet.

Konsekvenser för närboende

De nya bostäderna innebär inga särskilda konsekvenser för de närboende utöver en marginell ökning av trafiken till och från fastigheten.

Behovsbedömning

Detaljplanen förväntas inte leda till betydande miljöpåverkan, utifrån den behovsbedömning som har gjorts. Ingen miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Konsekvenserna av planens genomförande för miljön ska framgå av planbeskrivningen.

7. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

PBL-version

För detaljplanen gäller PBL 2010:900.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Tidplan

Samråd	Första kvartalet 2019
Granskning	Första kvartalet 2019
Antagande	Andra kvartalet 2019
Laga kraft	Andra kvartalet 2019

8. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannskapet för allmän platsmark är kommunalt.

Anslutning till kommunala och enskilda nät ansöks och bekostas av exploitören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Ren 14:2 ägs av Bollnäs kommun och förutsätter en avstyckning av kvartersmarken (användning bostäder) som en sammanhängande fastighet, i

samband med planens genomförande.

Fastighetsförteckningen redovisar vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet. Allmänna befintliga ledningar inom planområdet kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt i den omfattning som anges i Ledningsrättslagen alternativt med servitut. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning inlämnas till Lantmäteriet. Bygglov, marklov och rivningslov söks hos Samhällsbyggnadskontoret, Bollnäs kommun, när planen vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut vid bygglovsansökan i enlighet med kommunens antagna taxa.

Tekniska frågor

Eventuella kompletterande utredningar initieras och bekostas av exploitören i anslutning till framtida byggnation.

Medverkande

Detaljplanehandlingarna är upprättade av Matts Ingman, Ascape Arkitektur AB och Johan Gunhamre, samhällsplanerare, Bollnäs kommun.

Planavdelningen

Johan Gunhamre
Samhällsplanerare