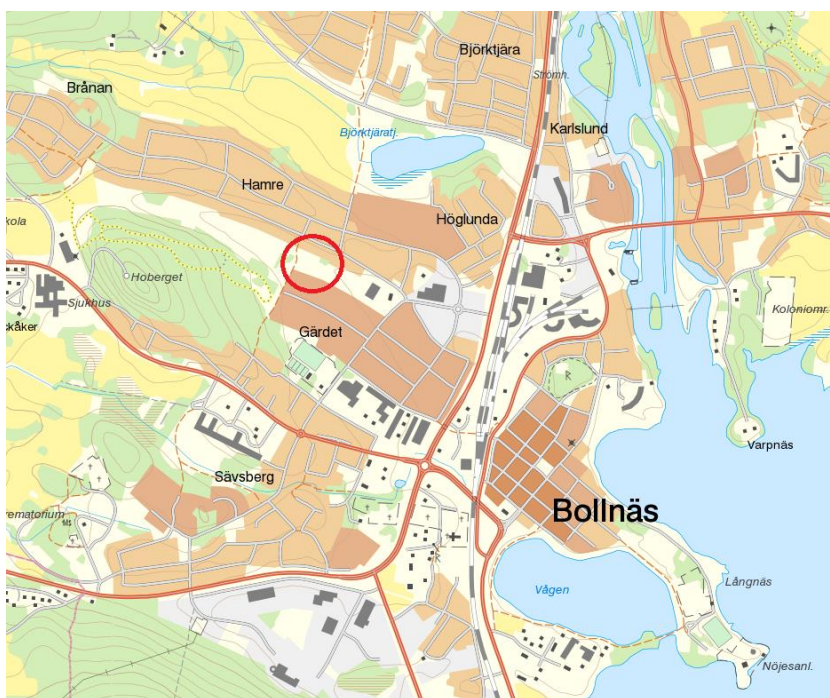


Samhällsbyggnadskontoret

Planbeskrivning

Detaljplan för bostäder och äldrevård

Del av Hamre 10:10, Gärdet 2:1



Planområdets läge markerat

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2018-09-19 § 116
Laga kraft 2019-03-21



Inledning

Detaljplanens plankarta är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen regleras.

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

Bakgrund och syfte

Bollnäs kommuns Teknik- service och fritidsförvaltning har mottagit intresse från privat håll för uppförande av ett äldreboende inom Hamre 10:10.

Kommunen önskar överlag även att upprätthålla en god planberedskap för nya bostäder. I en samlad bedömning har det aktuella området visat sig intressant för att i en ny detaljplan pröva en markanvändning för ändamålen bostäder och äldrevård. Planens syfte är att ompröva markanvändningen från nuvarande, allmän platsmark avsett för park, till kvartersmark för bostäder och äldrevård och att tillskapa byggrätt för ändamålen.

Parallellt med denna detaljplan upprättas en detaljplan för skoländamål med syfte att möjliggöra nybyggnation av förskola inom fastigheten Hamre 10:18 direkt öster om planområdet.

Handlingar

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Behovsbedömning

Underlag

Granskningsutlåtande

Samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning

Solstudie

Läge och areal

Planområdet är beläget mellan stadsdelarna Hamre och Gärdet i västra Bollnäs.

Planområdets totala area är cirka 0,8 hektar (8 000 m²) varav kvartersmark utgör cirka 5000 m².

Markägare

Fastigheten Hamre 10:10 och Gärdet 2:1 ägs av Bollnäs kommun.

Tidigare Ställningstaganden

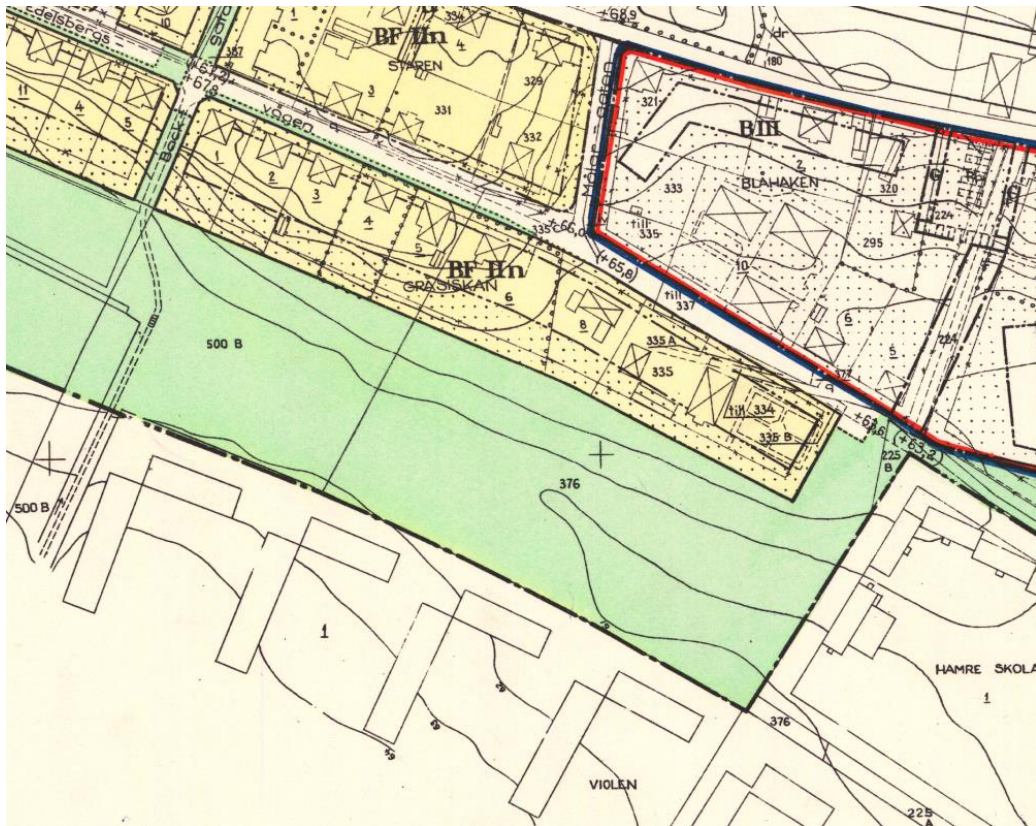
Översiktsplan

För området gäller översiktsplan för Bollnäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2015-12-14. Enligt översiktsplanens avsnitt om bebyggelseutveckling kommer Bollnäs befolkning att öka fram till 2030. Den grundläggande strategin för bebyggelseutvecklingen är att utbyggnaden främst sker genom en förtätning och utvidgning med målet att främja en hållbar utveckling. Genom koncentrerad bebyggelse är förhoppningen att minska bilberoendet samt att investering och förvaltning av infrastruktur kan bli mer kostnadseffektiv.

Enligt strategierna för bebyggelseutvecklingen ska kommunen vara tillmötesgående vid förfrågningar om avstyckningar och upprättande av enstaka ny bebyggelse om marken är lämpad för ändamålet. Kommunen ska vara proaktiv vad gäller planberedskap och ha färdiga byggrätter. 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 översiktsplanekontexten utgöra ett lämpligt förtätningsområde och detaljplanen verkar enligt översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för *delar av stadsdelarna Brånan och Hamre*, fastställd 1968-07-18. Marken är utlagd som allmän plats avsedd för parkändamål.



Gällande detaljplan

Ny detaljplan

Miljö- och byggnämnden uppdrog Samhällsbyggnadskontoret 2017-06-21 att planlägga Hamre 10:18 med flera på sökandens bekostnad. Nämnden beslöt 2018-01-31 att sända planförslaget på samråd.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett obebyggt grönområde. Terrängen är okuperad och marken svagt sluttande åt söder med en lågpunkt i västra delen. Ett mindre skogsparti finns inom området medan det i övrigt inte växer några träd. Planområdet är planlagt som parkmark men brukas inte som park utan står outnyttjat. Ytan hålls öppet genom att växtligheten slås av ett par gånger per år.

Befintlig bebyggelse

Planområdet är obebyggt men angränsar till bebyggelse i norr och söder. Längre österut ligger Hamregårds förskola. I norr gränsar planområdet till villabebyggelse i en- och två våningar på höjden utmed Edelsbergsvägen. I söder utgörs angränsande bebyggelse av trevånings lamellhus från 1960-talet. I den detaljplan som tas fram parallellt med denna öster om planområdet planeras bebyggelse för skoländamål i upp till två våningar. Detaljplanen innebär en förtätning av staden och att ny bebyggelse tillkommer mellan två karaktärsmässigt olika bostadsområden.



Planområdet sett från sydväst. Villor i norr. Förskola i öster.



Planområdet sett från nordost. Flerfamiljshus i söder.

Service

Området ligger centralt i Bollnäs stad med gångavstånd till skolor, handel och Bollnäs centrum. Närservice finns i Gärdets centrum med livsmedelsaffär, Bollnäs familjecentrum, bensinmack, gatukök och andra småbutiker.

Friytor

I närområdet finns goda möjligheter till rekreation inom skogs- och rekreationsområdet Hoberget med elljusspår strax väster om planområdet. I söder finns Solrosens idrottsplats och väster om planområdet öppen parkmark med frisbeegolfbana.

Skogsområdet i fastighetens nordöstra hörn rekommenderas i angränsande detaljplan att bevaras eftersom det ger nytta som friyta för barn inom skolan och kan ha en viss vindreducerande effekt för området.

Kollektivtrafik

Björkhamregatan med busshållplats ligger cirka 300 m österut och trafikeras av busslinjenät 2, sträckan: Centrum-Gärdet-Sjukhuset-Heden- Brånan-Gärdet-Centrum. Bollnäs Resecentrum, där regionala bussar och tåg angör, ligger inom 1 kilometer från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning av markområdet inför samrådet har inte skett. Enligt SGU utgörs marken av Lera-silt till ett uppskattat jorddjup 5-10 m.



Planområdet utgörs av lera-silt (gul) omgivet av högre belägen moränmark (blå)

Planförslag

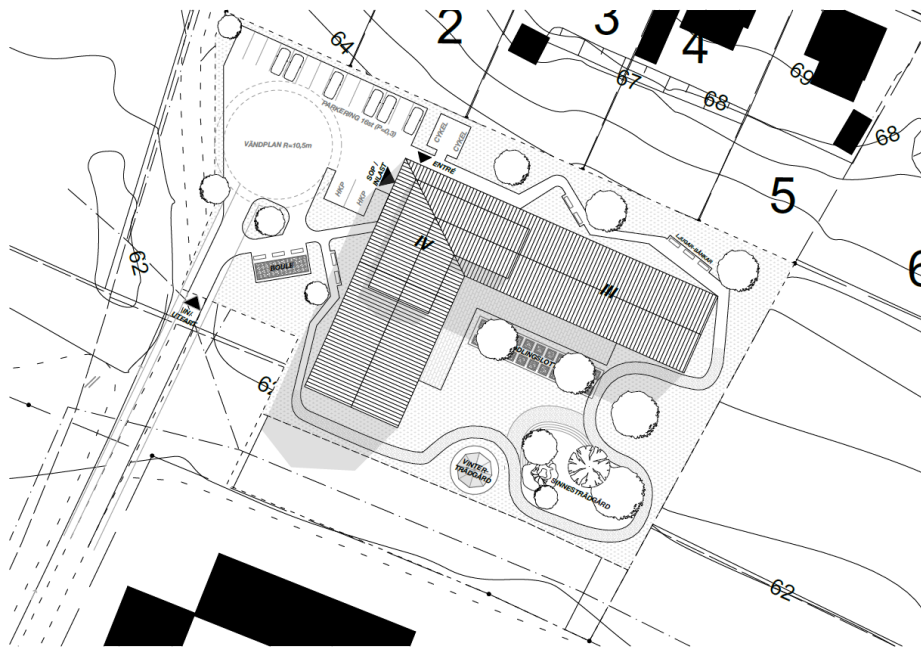
Bostäder, äldre vård

Användningen av kvartersmark är bostäder och äldrevård (BD). Med bostäder avses alla typer av bostäder. Planens huvudinriktning är dock att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende för äldre. Ett sådant boende kan ha inslag av vård i olika grad och därför införs även markanvändningen äldrevård.

Utformning, omfattning,

Ny bebyggelsens omfattning i högsta byggnadshöjd sätts till 16,5 m. Höjden medger att byggnation kan utformas med 4 våningar samt med teknikhus på takvåningen. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea sätts till 30 %. Kvartersmarkens yta uppgår till cirka 5000 kvm.

Mot fastighetsgräns i norr får marken inom 8 meter inte förses med byggnad. Mot övriga gränser medges inga byggnader inom 4- 4,5 m i syfte att skapa ett visst minimiavstånd mot befintlig och ny bebyggelse.



NOFAB - BOLLNÄS



Tänkt disponering av fastighet och tänkt ny byggnad. Källa: (Nofab AB)

Parkering, trafik

Parkeringsplatser anordnas inom den egna kvartersmarken. I parkeringsstrategi för Bollnäs centrum utgör för 0,6 parkeringsplatser per bostadslägenhet ett generellt parkeringstal för bil i Bollnäs centrum avseende ett vanligt flerbostadshus. Talet ska användas i ett tidigt exploateringsskede när rumsfördelningen inte är känd. Vid ett äldreboende kan det krävas något färre parkeringsplatser och den tilltänkte exploatören planerar 16 st. parkeringsplatser med ett parkeringstal om 0,3 samt ett antal cykelparkeringsplatser. Inom kvartersmark avses egen vändmöjlighet att anordnas.

Gata, gång- och cykelväg

Kvartersmarken nås via en ny allmän gata som dras via en förlängning av Hedhamregatan. Den nya gatan vinklar norrut från nuvarande vändplan cirka 100 m, och avslutas i sin tur med en vändplan. Gatan placeras på nuvarande gång- och cykelväg som i sin tur förskjuts något västerut. En plushöjd för gatans vändplan sätts i detaljplanen på + 63,33. Vändplanens radie blir 9 m. Lutning planers ske västerut och ha två graders lutning.

Park

Mark söder om skolan planeras som parkmark vilket innebär att en grön korridor in i stadsdelen Gärdet bevaras. Parkmarken avses förses med en gång- och cykelväg (gång), vilket ökar tillgängligheten förbi och till området. En fortsättning på befintlig allé (plantering) uppförs i grönstråket till fördel för trivsel och ekosystemtjänster. Parkmarken fungerar även som infiltrationsbädd för att rena och fördröja dagvatten genom sin grönyta samt genom uppförandet av ett låglänt svackdike som kan fördröja tillfälliga större mängder dagvatten men som kommer att vara torrlagt under större delen av tiden. Lutningen av diket bör ske västerut samt ha möjlighet till breddning västerut.

Störningar, hälsa och säkerhet

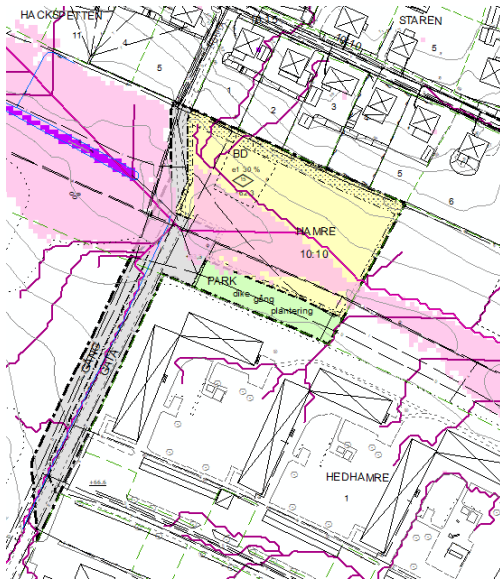
Extrem nederbörd

På grund av topografin med de lågt liggande marknivåerna är det en risk att det samlas vatten i lågpunkterna vid extrema nederbördsmängder, så som skyfall, enligt länsstyrelsens utredning rapport *Lokala avrinningsförhållanden i orter i Gävleborgs län*. Generellt sett är det vanligt att dagvattensystemen överbelastas vid intensiv nederbörd och att vattnet istället rinner av längs markytan och orsakar lokala översvämningar.

För att säkerställa att ny bebyggelse inte riskerar skada av översvämning till följd av skyfall införs en planbestämmelse om att lägsta tillåten höjd för byggnader till + 62,3 meter över nollnivå i höjdsystem RH2000. Enstaka enklare byggnad av lägre värde och utan samhällsviktig funktion kan placeras på lägre nivå. Utifrån höjdsättningen av gatan bör dock bebyggelsen ändå hamna något högre än så. Kvartersmarken bör även lutas mot parkmarken och utformas så att genomströmmande flödesvägar för vattnet inte skadar byggnaderna.

För hantering av eventuella skyfall är parkmarkens utformning viktig. Som ovan redogjort ska parkmarken utformas med ett svackdike och plantering vilket ger

möjlighet till bättre hantering av eventuella extremflöden och även för normal dagvattenhantering. Parkmarken bör tur lutas västerut och även ha möjlighet till breddning västerut.



Riskområden (lågpunkter) för översvämning i samband med skyfall

Radon

Ny bebyggelse ska uppfylla Boverkets byggregler avseende gränsvärden för radon som är 200 Bq/m³.

Buller

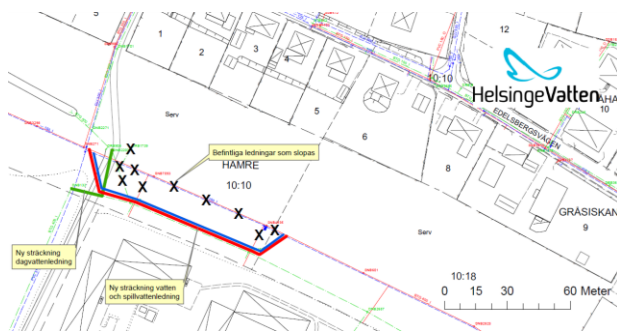
Inga större bullerkällor så som större vägar eller verksamheter finns i närområdet. Risken anses därför vara mycket låg för att rekommenderade riktvärden för bullar överskrids.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp till vilket skolan avses ansluta till. Huvudledningar för vatten och spillvatten korsar planområdet i öst-västlig riktning inom kvartersmark.

Ny bebyggelse avses utformas och placeras på ett sådant sätt att ledningen behöver flyttas på, varför inget u-område sätts ut. Ledningarna kan därmed flyttas ut till allmän parkmark.



Skiss av tänkt ledningsflytt

Släckvatten

Brandposter finns i Hedhamregatan och Edelsbergsvägen. Placeras befintlig brandpost eller flyttas så att avståndet mellan brandposten och uppställningsplatsen för räddningsfordon inte överstiger 75 meter kan försörjningen av släckvatten anses vara uppfyllt.

Dagvatten

Planen innebär ökade andelar hårdgjorda ytor och därmed ökade dagvattenvolymer gentemot tidigare. Dagvattenledningar korsar parkmarken i öst-västlig riktning. Det finns inget fastställt dagvattenområde i Bollnäs men bebyggelsen bör kunna ansluta till befintliga dagvattenledningar. Inriktningen bör dock vara att omhänderta dagvattnet lokalt så långt möjligt enligt kommande dagvattenstrategi för Bollnäs kommun i syfte att minska sårbarheten vid eventuella extrema nederbördsmängder och för minskad påverkan på vattenkvaliteten i sjön Varpen.

Det torde vara möjligt att kunna fördröja och hantera de tio första mm nederbörd inom planområdet (10 mm innebär 75 % av årsvolymer enligt Svenskt Vatten; Publikation P110, s 7). Via ett öppet dagvattendike inom parkmarken kan mer extrema nederbördsmängder hanteras genom avledning och infiltration.

Energitillförsel

Utgångspunkten är att ny bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet.

El, tele, data

El, tele och datanätet är utbyggt i området. Optokabel går inom kvartersmark och kommer troligen behöva flyttas för att ge plats åt ny byggnation.

Restprodukter/avfall

Avfallshantering sker genom kommunens gemensamma bolag. Miljöhus placeras med hänsyn till god tillgänglighet för tömning.

Konsekvenser

Miljöbalken 3,4,5 kap miljöbalken

Enligt plan- och bygglagen 2 kap. 2, 10 §§ ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken (MB) tillämpas vid planläggning, även miljökvalitetsnormerna i MB 5 kap eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas. Planförslaget bedöms vara förenlig med bestämmelserna.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Enligt upprättad behovsbedömning medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därmed inte.

Hållbar utveckling och miljö

Konsekvenser för närboende/ brukare

För närboende kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en påtaglig förändring gentemot tidigare. 16,5

Den huvudsakliga förändringen bör istället ligga på ett mer visuellt plan där landskapsbilden och den invanda vyn förändras när ett tidigare oexploaterat område nära bostaden ianspråk tas för ny bebyggelse. Byggnationen kan även innebära att de befintliga boendena i norr och söder får insyn som inte har funnits sedan tidigare. Byggnader kan ge upphov till viss skuggbildning under vissa tider och perioder på de södra delarna på fastigheterna norr om planområdet, se bifogad solstudie. Med nya boenden tillkommer även ljud och ljus från människor och trafik som inte har funnits tidigare.

Hållbar utveckling

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

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär att en tätortsnära grönyta tas ianspråk för gata och ny kvartersmark. Parkmarken minskar i omfång men den yta som kvarstår blir förädlad gentemot tidigare med plantering, gångstråk och bättre förutsättningar för vattenhantering och ekosystemtjänster vilket är till godo för staden och närmiljön.

Fastighetskonsekvenser

Hamre 10:10

Markanvändningen revideras för del av fastigheten från allmän parkmark till avstyckningsbar kvartersmark med byggrätt. Del av tidigare parkmark planläggs

som allmän platsmark för park, gata och gång- och cykelväg. Planens inriktning är att kvartersmarken endast ska bli en fastighet men det är planmässigt riktigt om den skulle avstyckas i flera.

Gärdet 2:1

Markanvändningen revideras för del av fastigheten från allmän park till allmän gång- och cykelväg samt gata.

Gråsiskan 2

Jordvärmeledningar till förmån för Gråsiskan 2 finns inom Hamre 10:10 men utan att något servitut finns inskrivet hos Lantmäteriet. Ett servitutsavtal finns dock upprättat från 1984-05-24 upprättat av dåvarande ägare mellan Gråsiskan 2 (härskande fastighet) och Hamre 10:10 (tjänande fastighet), Bollnäs kommun. Kommunen har enligt punkt 13 rätt att häva avtalet om kommunen behöver ianspråktaga området för annat ändamål. Servitutshavaren är berättigad till ersättning. För Bollnäs kommun svarar i avtalsfrågan Teknik-, service och fritidsförvaltningen genom fastighetsgruppen. Frågan löses mellan parterna i samband med ett genomförande av planen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid under vilken planen är tänkt att genomförs och sätts till fem (5) 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 om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs. 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	första kvartalet 2018
Granskning	andra kvartalet 2018
Antagande	tredje kvartalet 2018
Laga kraft	fjärde kvartalet 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gata, park, gång- och cykelväg) och anlägger och sköter driften av de allmänna platserna.

Ansvarsfördelning

Bollnäs kommuns Samhällsbyggnadskontor ansvarar för planläggning efter uppdrag från Miljö- och byggnämnden. Bollnäs kommuns Teknik, Service- och fritidsförvaltning svarar för planens genomförande.

Avtal

Planavtal för detaljplanens upprättande har upprättats mellan Samhällsbyggnadskontoret och Teknik - service och fritidsförvaltningen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning kan genomföras i samband med ett plangenomförande när byggnadens placering är bestämd i syfte att ge mer detaljerade kunskaper om markens beskaffenhet och om lämplig grundläggningsteknik.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Avstyckning av Hamre 10:10 kan ske efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av Teknik- service och fritidsförvaltningens fastighetsgrupp och planavgift ska därför inte uttas i samband med bygglov. Vid ett plangenomförande tillkommer kostnader för kommunen i samband med framförallt fastighetsbildning och iordningsställande av de allmänna platserna samt ledningsflytt. Intäkter tillkommer i samband med försäljning av tillskapad fastighet.

För genomförandet av de allmänna platserna behöver pengar budgeteras för ändamålet i Teknik - service och fritidsförvaltningens gatuenhet.

För ledningsflytt och liknande åtgärder som ska genomföras i syfte att möjliggöra exploatering är utgångspunkten i planarbetet att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Revidering

Planförslaget har efter genomfört samråd reviderats vad gäller bestämmelser för utformning, omfattning och mark.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av Stefan Norberg i januari 2018. Medverkande har även varit Bashir Hajo samt, avseende dagvattenfrågor; Jonas Engberg, Fiske och vattenvårdscoordinator.

Stefan Norberg
Planarkitekt

Bashir Hajo
Stadsarkitekt