

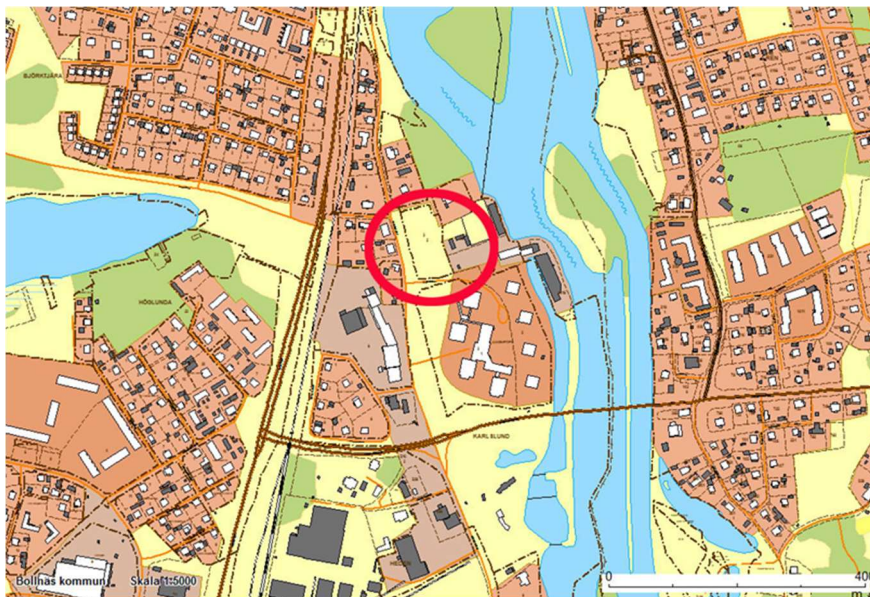
**Samhällsbyggnadskontoret**

Erik Nordgren  
Samhällsplanerare  
0278-25180  
Samh.bygg@bollnas.se

Dnr 15-6542

# Planbeskrivning

Detaljplan för Ljungheden 3, Bollnäs Kommun



**Antagande  
Laga Kraft**

MBN 2017-04-14 §47  
2018-06-11





## Innehåll

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1. SAMMANFATTNING.....                              | 4  |
| 2. INLEDNING.....                                   | 4  |
| Planhandlingar .....                                | 4  |
| Revidering.....                                     | 4  |
| Planens syfte och huvuddrag .....                   | 4  |
| Plandata.....                                       | 5  |
| Tidigare ställningstaganden .....                   | 5  |
| 3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....                             | 5  |
| Pågående markanvändning .....                       | 5  |
| Natur, kultur och rekreation.....                   | 6  |
| Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....     | 6  |
| Stads- och landskapsbild.....                       | 6  |
| Service, offentlig och kommersiell .....            | 7  |
| Gator och trafik .....                              | 7  |
| Geotekniska förhållanden .....                      | 8  |
| Hälsa och säkerhet .....                            | 8  |
| 4. PLANFÖRSLAG.....                                 | 9  |
| Bebyggelse.....                                     | 10 |
| Service, offentlig och kommersiell.....             | 10 |
| Grönstruktur.....                                   | 10 |
| Gator och trafik.....                               | 10 |
| Teknisk försörjning.....                            | 11 |
| Dagvattenhantering.....                             | 11 |
| Hälsa och säkerhet .....                            | 11 |
| 5. KONSEKVENSER.....                                | 13 |
| Behovsbedömning.....                                | 13 |
| Miljökonsekvenser för natur och vattenområden ..... | 13 |
| Konsekvenser för omgivningen .....                  | 13 |
| Sociala konsekvenser .....                          | 14 |
| 6. GENOMFÖRANDE.....                                | 14 |
| Organisatoriska frågor .....                        | 14 |
| Fastighetsfrågor.....                               | 14 |
| Ekonomiska frågor.....                              | 14 |
| Tekniska frågor .....                               | 14 |
| MEDVERKANDE.....                                    | 15 |
| BILAGOR.....                                        | 15 |

## 1. SAMMANFATTNING

AB Bollnäs Bostäder förvärvade 2015 ett markområde invid Karlslunds servicecenter i syfte att exploatera marken för att tillskapa fler bostäder. Planområdet ligger nära Ljusnans strand och i attraktiv närhet till Bollnäs centrum.

## 2. INLEDNING

### Planhandlingar

Plankarta upprättad april 2016, fastighetsredovisning 2016-06-09  
Denna planbeskrivning, 2016-06-22  
Behovsbedömning av MKB, daterad 2016-03-30  
Fastighetsförteckning

### Revidering

Plankartan och denna beskrivning reviderad för antagande i april 2017

#### *Plankartan*

Revideras genom att den skrafferade markeringen tas bort och beteckningen a införs för upphävande av strandskyddet inom område avgränsad med en administrativ linje.

#### *Planbeskrivningen*

Text om dagvatten ändras till ”kommer att tas om hand” istället för ”kan.....”.  
Kompletterande text om markföreningar  
Tidplanen för planens genomförande justeras.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder på platsen. Samtidigt vill fastighetsägaren försäkra sig om en framtida möjlighet för ytterligare ändamål varför Vård och Centrumverksamhet läggs till användningen. Vårdändamålet kopplas till den närliggande servicehusanläggningen och centrumverksamheten ger möjlighet till olika former av service och verksamheter som också kan nyttjas till bostads- och vårdändamålet. Fastigheten ägs av Bollnäs Bostäder AB som har ett uppdrag att bygga hyresbostäder i kommunen.

Planen ger möjlighet till byggnation av byggnader i maximalt 8 våningar med en exploateringsgrad om 20 % av fastighetens area, med en högsta byggnadshöjd av 25 meter angiven som höjd över markens medelnivå. Parkering för områdets behov ska tillgodoseas inom fastigheten. Husen ska placeras så att bullernivåer enligt Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehålls.

Komplementbyggnader för lägenheternas/verksamheternas behov får byggas i ett plan inom den angivna exploateringsgraden.

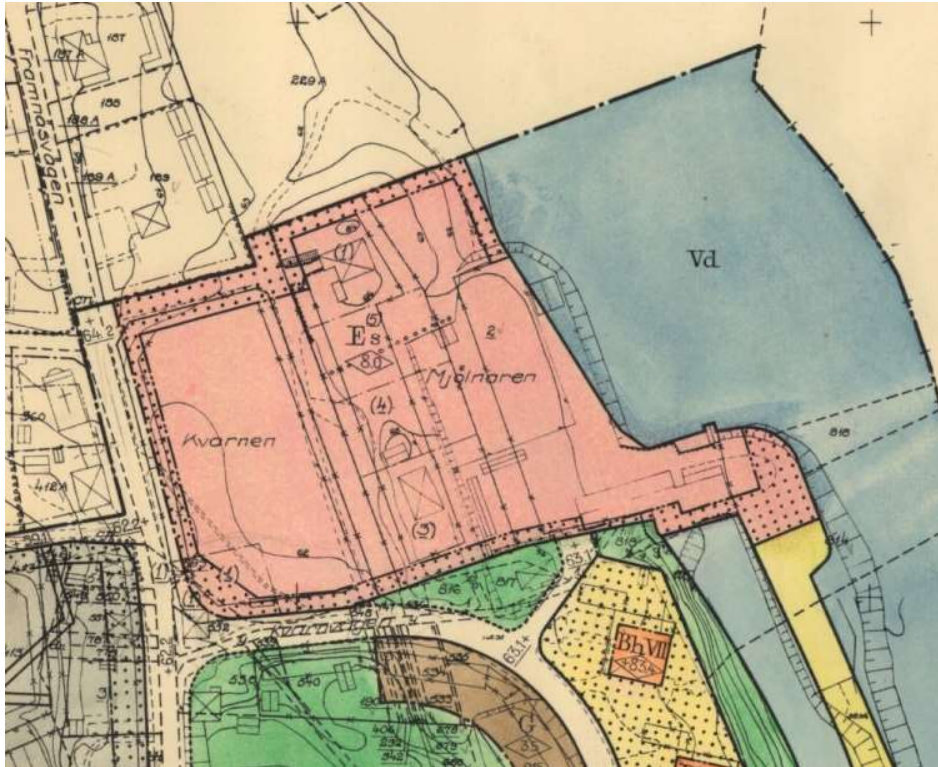
Planteringar och häck mot omgivande gator ska anläggas och skötas av exploatören enligt planbestämmelserna.

## Plandata

Planområdet är beläget knappt 100 meter från Ljusnans strand och öster om Framnäs vägen och norr om Kvarngatan.

Planområdets area uppgår till cirka 0,6 Ha.

Fastigheten ägs av AB Bollnäs Bostäder. Befintlig detaljplan från 1964 anger området som mark för ställverk och transformatorstation.



Utdrag ur gällande plan

## Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Bollnäs Kommun pekar ut området som lämpligt för förtätning av bostäder.

Miljö- och byggnämnden beslutade om planläggning 2015-12-09.

## 3. FÖRUTSÄTTNINGAR

### Pågående markanvändning

Den aktuella fastigheten är idag helt obebyggd. Långt tillbaka har här funnits en kvarn, kvarteret hette tidigare Kvarnen.

Norr, nordost och väster om planområdet finns äldre villabebyggelse i två våningar, från 1900-talets första hälft. Öster om fastigheten finns en transformatorstation.

Karlslunds servicehus, i 5 våningar, ligger knappt 100 meter sydost om planområdet.

Närmast vattnet ligger punkthus i 6 – 8 våningar.



Bild över planområdet mot söder med serviceboende och punkthus i bakgrunden

### **Natur, kultur och rekreation**

I området runt fastigheten finns möjligheter till rekreation utmed Ljusnans strand. Söderut i Karlslund finns stora grönytor och närheten till Bollnäs centrum gör att utbudet av kultur och aktiviteter är lätt tillgängligt.

### **Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd**

Planområdet är beläget i Bollnäs tätort inom avgränsningen för Ljusnans dalgång som är av riksintresse för friluftsliv enligt MB 3:6.

Planområdet ligger även inom riksintresse för kust, turism och friluftsliv enligt MB 4:2.

En del av planområdets nordöstra hörn ligger inom strandskyddat område från Ljusnan.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Stads- och landskapsbild**

Den tomma tomtytan ger idag ett skräpigt och tråkigt intryck. En byggelse skulle bidra till att läka ihop området och fungera som en länk mellan villorna i norr och flerfamiljshusen i söder.



Bild av planområdet mot nordost

### **Service, offentlig och kommersiell**

Planområdet är beläget drygt en km från Bollnäs centrum med den service som staden kan erbjuda.

I de intilliggande bostadshusen finns tillgång till frisör, fotvård, restaurang och café. I kvarteret Slaktaren finns ett gym och restaurang.

### **Gator och trafik**

Framnäsvägen passerar planområdets västra sida. Utmed Framnäsvägen går en gång- och cykelväg som slutar vid det nordvästra hörnet av planområdet.

En bussförbindelse går servicehuset vid Kvarnvägen utmed Framnäsvägen till centrum.



Framnäsvägen med gång- och cykelväg söderut mot Bollnäs centrum.

Intilliggande fastigheter Karlslund 5:2, 5:4 och Röste 11:16 har servitut för utfart över planområdets sydöstra del.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för stora delar av Ljunghedens område utfördes 1954. För aktuellt markområde visar borrhningar ett övre lerlager som varierar mellan 0 och 3 meter. Undergrunden utgörs av ”stenigt grus”. Utredningen rekommenderar att grundläggningen sker under lerlagret och att en detaljerad grundutredning görs vid byggnation för hus högre än två våningar eftersom avståndet mellan borrhålen var 50 meter. Vid grundläggning på det steniga gruslagret kan grundpåkänningen sättas till  $3,5 \text{ kg/cm}^2$  (350 kPa) vilket är en mycket hög bärförmåga.

### Hälsa och säkerhet

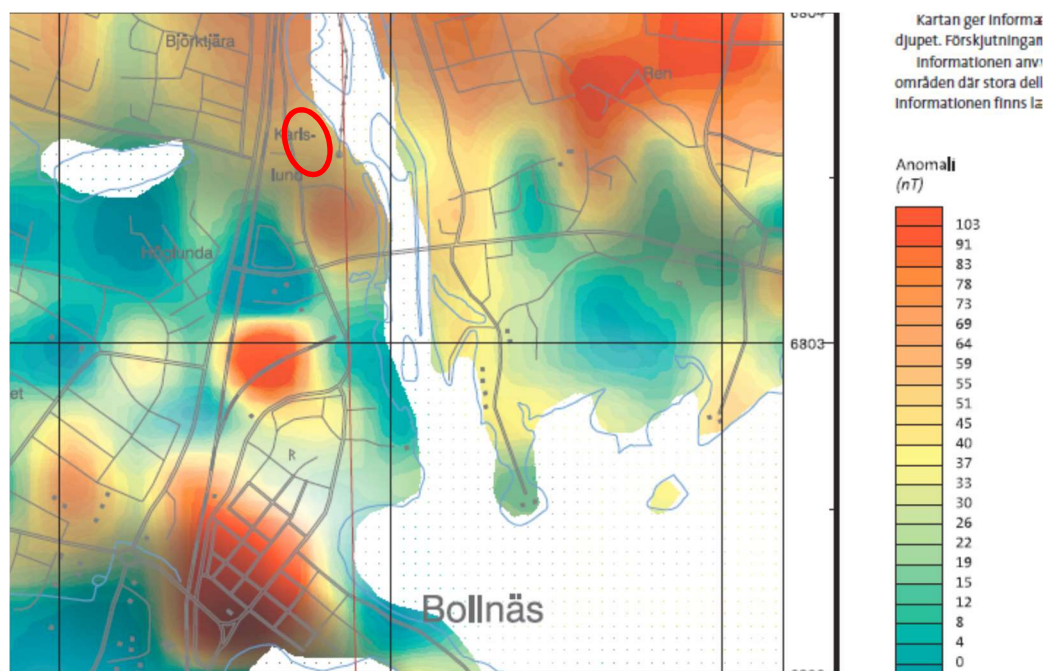
Området innehåller inga kända markföroreningar.

Tidigare hette kvarteret Kvarnen med hänsyftning till den kvarn som fanns inom området. Den verksamheten bedöms inte ha bidragit till någon förorening.

De eventuella upplag som förekommit inom planområdet har inte varit av den art att några allvarliga, djupt liggande föroreningar kan befaras. Området har bland annat använts som snötipp.

En mekanisk verkstad som en gång bedrivit verksamhet söder om planområdet bedöms inte ha spridit några föroreningar, då inget har upptäckts vid tidigare bostadsbyggnationer i anslutning till området. Om någon hittills okänd förorening upptäcks ska den anmälas till Miljömyndigheten för åtgärdsprogram. Undergrunden av grus kan innebära höga markradonvärden men området anses inte vara ett högriskområde för radon.

I kommunens översiktsplan står angivet att vid nyetablering av bostäder eller omläggning av kraftledningar ska sådana skyddsavstånd väljas att kraftledningar inte orsakar elektromagnetiska fält överstigande  $0,4 \mu\text{T}$  (mikrotesla). SGUs kartmaterial visar på magnetfält runt  $0,05 \mu\text{T}$ .



Utdrag ur SGUs kartmaterial avseende magnetfält (planområdet markerat)

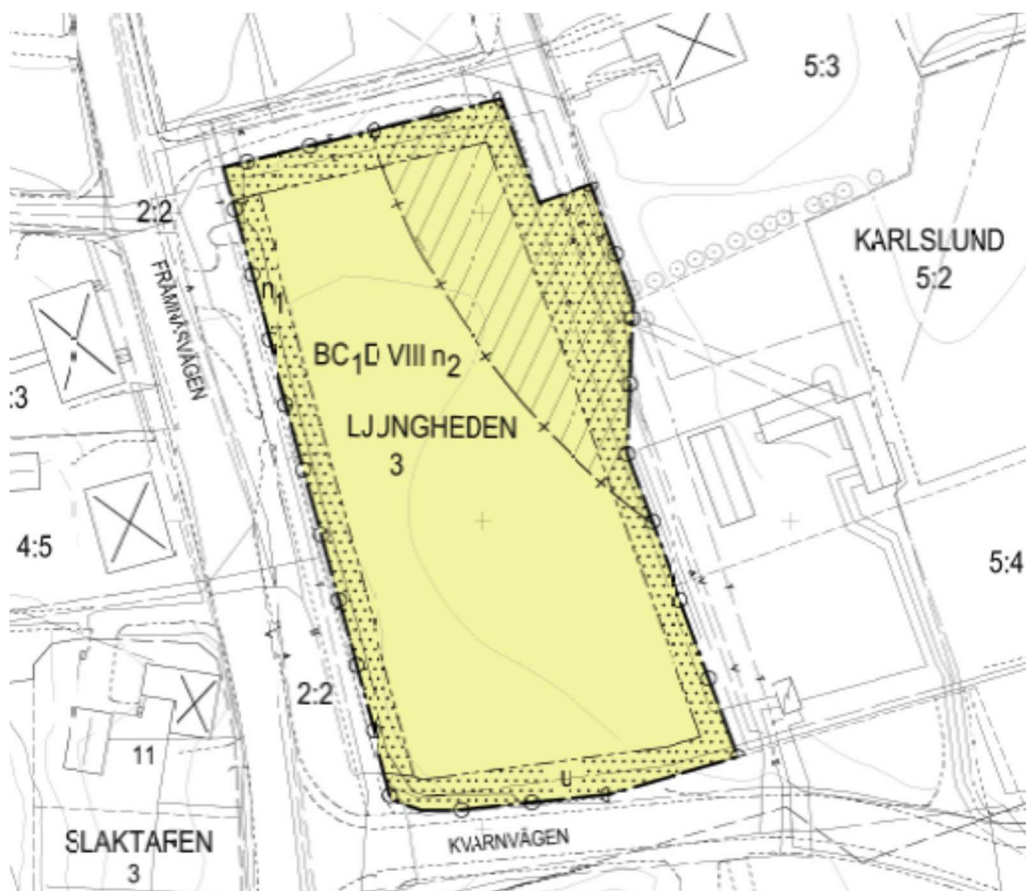
Ellevio är nätägare i området och har planer på att markförlägga en 130 kV ledning från ställverket och förbi planområdet. Ärendet är ute på samråd och information har delgivits Ellevio om planerna på bostäder i området. Ledningen kommer att lokaliseras så att rekommenderat elektromagnetiskt fält inte överstiger 0,4  $\mu$ T där människor stadigvarande vistas. Det närliggande ställverkets luftledningar utgörs av 12 kV på stålpyloner vilka ligger som närmast cirka 50 meter från planområdets gräns. På det avståndet avklingar strålning från ledningsnätet under angivet gränsvärde.

Planområdet är inte markerat på MSBs översvänningskarta för beräknat högsta flöde.

Buller från tåg- och biltrafik påverkar området. Bullerutredningen för området visar på höga bullernivåer inom tomten.

Transporter med farligt gods på järnvägen och riksväg 84 ligger på godkänt avstånd för bostäder enligt RIKTSAMs anvisningar vilket är den nivå som anges i kommunens översiktsplan.

#### 4. PLANFÖRSLAG



Utdrag ur planförslaget

## Bebyggelse

För planområdet föreslås bebyggelse i åtta våningar tillåtas. Användning som möjliggörs är bostäder, vård- och centrumverksamhet. Bollnäs Bostäder planerar i första hand att bygga bostäder (B) i en blandning av lägenhetsstorlekar baserad på känd efterfrågan. Användningsområdet vård (D) inkluderar olika typer av gruppboende av lägenhetskaraktär vilket kan bli aktuellt i framtiden med hänsyn till närheten till befintlig servicehusanläggning. Centrumverksamhet (C) innefattar olika typer av service och verksamheter som kan kopplas till behov i anslutning till bostäder och vård av olika slag. För åtta våningar tillåts en högsta byggnadshöjd av 25 meter från markens medelnivå.

En exploatering om 20 % av fastighetens yta tillåts, inklusive komplementbyggnader som förrådshus för cyklar och sopsorteringsförråd. En häck ska planteras utmed gång- och cykelvägen och Framnäsvägen, (n<sub>1</sub>) för att skapa mer avskilda trädgårdsliknande miljöer inne på tomten. Häcken ska planteras och driftas av exploatören. Inne på tomten ska så stora ytor som möjligt med gräs och planteringar anläggas för att underlätta för lokalt omhändertagande av dagvatten (n<sub>2</sub>).

Bilagd illustration visar ett möjligt alternativ till bebyggelseutformning och markplanering, men inte ett slutligt förslag.

## Service, offentlig och kommersiell

En framtida synergieffekt med utbudet i äldreboendet i Karlslund kan förväntas.

## Grönstruktur

Tomten kommer att erbjuda skyddade uteplatser och gräsytor för utevistelse. Lekytor för barn anläggs enligt Bollnäs Bostäders normer. Närheten till Ljusnan innebär goda möjligheter till rekreation i naturskön miljö. Strandskyddet 100 meter från Ljusnan tangerar det nordöstra hörnet av tomten. Strandskyddet upphävs i de delar som berör planområdet. Särskilt skäl till detta är att planområdet är väl avskilt från strand och vatten genom andra verksamheter och att strandskyddets syften därför inte är relevanta inom området.

## Gator och trafik

Angöring till planområdet kommer att ske via Kvarnvägen i söder och via Framnäsvägen i norr.

Parkering för bostädernas behov ska lösas inom fastigheten.

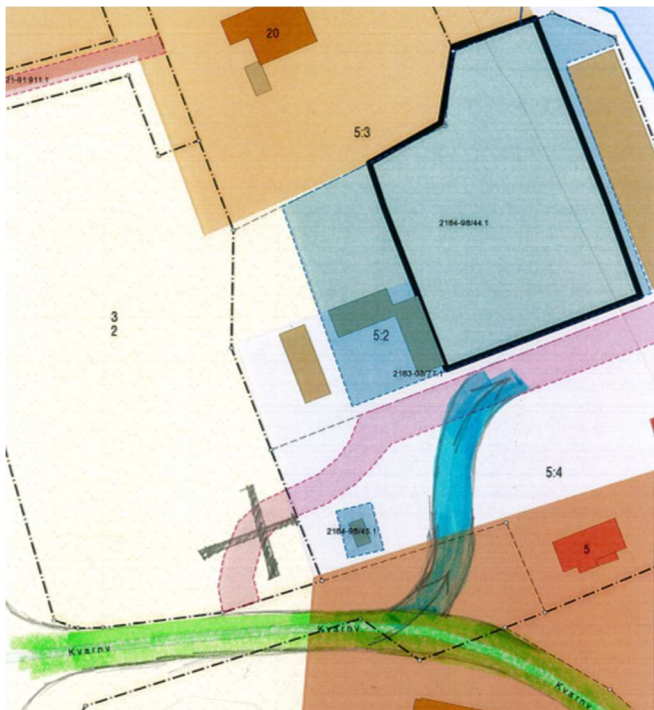
Kommunen anser inte att det är möjligt att samlokalisera infarten till bostadsområdet med passager av tunga transporter till verksamheterna öster om planområdet.

Bollnäs Bostäder har därför tagit kontakt med berörda fastigheter och man har gemensamt kommit överens om en annan lösning för företagets ut- och infart. Infart kommer vid detaljplanens genomförande att ske direkt från Kvarnvägen över kommunal mark.

Kommunens Teknisk-, service- och fritidsförvaltning som kommer att planera omläggningen av infarten. Vid en flytt av infarten kommer servitutet, för alla

fastigheter, över Ljungheden 3 att flyttas till det nya läget. Bollnäs Bostäder tar det ekonomiska ansvaret för ett genomförande av den nya lösningen.

Läget för den nya infarten ligger utanför planområdet på kommunens mark och redovisas därför inte i plankartan.



#### **Läge för ny infart**

Grön linje markerar Kvarnvägen

Rosa markering anger läge för befintligt väg-servitut

Blå linje visar planerad ny infart

#### **Teknisk försörjning**

Nätägare i området är Ellevio.

Det finns möjlighet att ansluta fastigheten till det kommunala fjärrvärmenätet.

Området ingår i det kommunala VA-verksamhetsområdet.

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB)

Exploatören ska följa EU-direktivet för avfallshierarkin och kommunens miljömål.

#### **Dagvattenhantering**

Kommunen har ingen aktuell dagvattenplan och det finns inget kommunalt dagvattensystem i kvarteret. Det mesta av dagvattnet kommer att tas om hand lokalt inom planområdet genom infiltration i gräsytor och planteringar, på samma sätt som i angränsande kvarter.

#### **Hälsa och säkerhet**

Räddningstjänstens åtkomlighet för räddningsinsatser, avseende räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon, ska beaktas vid planering av bostadsområdet. De aktuella kraven i BBR/BFS ska följas.

Byggnationen ska utföras radonskyddat på ett sätt som står i enighet med nivåerna i BBR. I dagsläget är rekommenderat värde inomhus 200 Bq/m<sup>3</sup>. En radonmätning kan med fördel påbörjas snarast för att stå klar när byggnation är aktuellt.



Bild från ställverket på Karlslund 5:2

Bullernivåer ska följa de aktuella direktiven i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

I dagsläget gäller SFS 2015:216 § 3 – 5:

*”Buller från spårtrafik och vägar*

**3 §** Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

**4 §** Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

**5 §** Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.”

Enligt den trafikbullerutredning som gjorts för planområdet är det möjligt att lösa utomhusbullret på ett tillfredsställande sätt genom lämplig placering. Bullernivåerna ska också beaktas vid planeringen av lek- och rekreationsytor utomhus.

## 5. KONSEKVENSER

### Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte blir så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt kraven i PBL behöver upprättas. Man bedömer att Planläggningen är förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken.

### Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. 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.

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att några riksintressen skadas eller påverkas negativt.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet. 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. Luftkvaliteten i anslutning till väg 50/83 bör bevakas för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Angående bensen och svaveloxid finns i dagsläget inte tillräcklig information för att bedöma miljökvalitetsnormerna.

Huvudregeln för MKN vatten är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status till år 2015 och att statusen inte får försämrats. Bollnäs kommun når inte upp till detta mål då vattendrag och sjöar med måttlig, otillfredsställande och dålig ekologisk status finns i kommunen.

Detaljplanens omfattning är inte av den graden att genomförande av planen bedöms innebära att några miljökvalitetsnormer för luft och vatten överskrids. I detaljplanen finns bestämmelser som ska säkra bullernivåerna för den tillkommande bebyggelsen.

### Konsekvenser för omgivningen

För omgivande bostadsbebyggelse och pågående verksamheter bedöms konsekvenserna av detaljplanens genomförande bli mycket begränsade. Det kommer inte att ske någon förändring av befintligt gatunät, förutom den flyttade infart som redovisats. Tillkommande trafikrörelser bedöms som begränsade.

Den bebyggda tomten fyller ingen funktion för angränsande fastigheter, den nyttjas inte för något annat ändamål än eventuell passage vilket kan lösas på annat sätt utan olägenhet.

Tillkommande bebyggelse kommer att skymma de intilliggande verksamheterna, som har industrikaraktär, på ett positivt sätt.

Bilagda solstudier visar på en begränsad skuggning av omgivande bebyggelse.

## Sociala konsekvenser

Tillgängligheten till och inom planområdet bedöms som mycket god. Tomten är i det närmaste helt plan och angöring kan skapas direkt från Framnäsvägen. Närheten till centrum och offentlig service gör att området lämpar sig både för äldre och barnfamiljer. Befintligt gång- och cykelvägnät förstärker tillgängligheten.

En byggnation på fastigheten kommer att öka den upplevda tryggheten i kvarteret med belysningspunkter och fler människor som rör sig i området.

## 6. GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

|            |                |
|------------|----------------|
| Samråd     | juni-juli 2016 |
| Granskning | december 2016  |
| Antagande  | april 2017     |
| Laga Kraft | juni 2017      |

Huvudmannskapet är enskilt

### Fastighetsfrågor

Allmänna underjordiska ledningar skyddas med ett u-område längs fastighetsgränsen i norr, öster och väster.

Ett servitut för utfart över angränsande fastighet, Röste 17:7, i den norra delen av planområdet upprättas till förmån för Ljungheden 3.

Befintliga servitut för väg som belastar Ljungheden 3, till förmån för Karlslund 5:2 och 5:4 samt Röste 11:16, flyttas till annat läge enligt överenskommelse mellan berörda fastigheter.

### Ekonomiska frågor

AB Bollnäs Bostäder bekostar detaljplanens upprättande. Företaget bekostar även alla nödvändiga utredningar för planens upprättande samt den kommunala handläggningen av detaljplanen. Bollnäs Bostäder bekostar även omläggning av infart till Karlslund 5:4 samt upprättande av nya servitut för densamma.

Ett planavtal upprättas mellan Samhällsbyggnadskontoret och AB Bollnäs Bostäder för att reglera ingående kostnader för planens upprättande.

### Tekniska frågor

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

Eventuella kompletterande geotekniska utredningar initieras och bekostas av AB Bollnäs Bostäder i anslutning till framtida byggnation.

**MEDVERKANDE**

Agneta Niklason, Arkitekt MSA, Arkreativa AB, Ljusdal

**BILAGOR**

Trafikbullerutredning, Westin Akustik AB, daterad 2016-02-29

Utdrag ur Geoteknisk utredning, Herolf ingenjörbyrå Sundsvall,  
daterad 1954-12-09

Solstudier Maxim Arkitekter

Illustrationsmaterial Maxim Arkitekter.

**Planavdelningen**

Erik Nordgren  
Samhällsplanerare

Bashir Hajo  
Stadsarkitekt