

Samhällsbyggnadskontoret

Plan

Louise Säfström

Planarkitekt

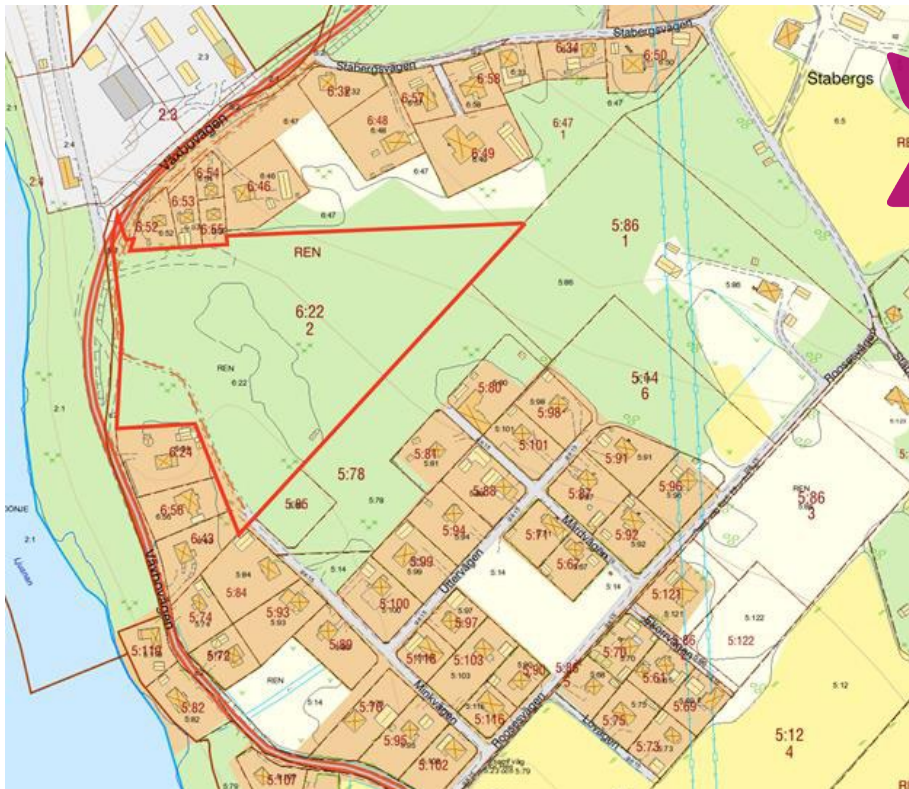
e-post: Samh.bygg@bollnas.se

November 2021

Dnr 19-00108

Planbeskrivning

Detaljplan för Del av Ren 6:22, Bollnäs



Antagen av Miljö- och byggnämnden 2021-10-27 § 195

Laga kraft 2021-11-23

Innehåll

1. SAMMANFATTNING.....	4
2. INLEDNING	4
Planhandlingar.....	4
Revidering.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden	5
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
Pågående markanvändning	5
Natur, kultur och rekreation.....	5
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	6
Strandskydd.....	6
Stads- och landskapsbild.....	6
Service, offentlig och kommersiell.....	6
Gator och trafik	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden.....	8
Hälsa och säkerhet.....	8
4. PLANFÖRSLAG.....	10
Bebyggelse	10
Grönstruktur	10
Geotekniska förhållanden	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning.....	11
Dagvattenhantering.....	11
Hälsa och säkerhet.....	11
5. KONSEKVENSER.....	12
Behovsbedömning	12
Miljökonsekvenser för natur och vattenområden.....	12
Ekonomiska konsekvenser.....	13
Sociala konsekvenser.....	13
Fastighetskonsekvenser	13
6. GENOMFÖRANDE.....	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsfrågor.....	14
Ekonomiska frågor	15

Tekniska frågor.....	15
MEDVERKANDE	15

1. SAMMANFATTNING

Under granskningen av detaljplaneförslaget ställde kommunens Miljökontor krav på provtagning för att utreda förekomsten av föroreningar i den mark som omfattats av djurhållning.

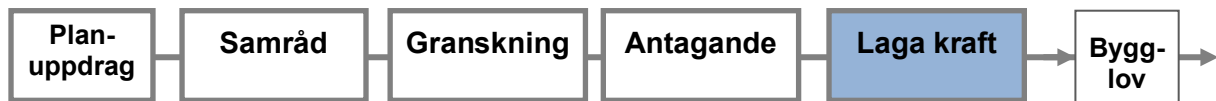
I samråd med Miljökontoret pekades 3 provtagningspunkter ut och markägaren har sedan tagit prover enligt kommunens anvisningar och skickat dessa till ett ackrediterat laboratorium, ALS Scandinavia AB, för analys.

Analysen påvisade inte några föroreningar och planhandlingarna justerades därför enligt den nya informationen och skickades på nytt ut för granskning.

Under den nya granskningen har det inkommit ytterligare mindre påpekanden vilka delvis har arbetats in i antagandehandlingen.

2. 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

Planhandlingar

Plankarta reviderad i oktober 2021
 Denna beskrivning med genomförandedel
 Markprover - rapport
 Undersökning om betydande miljöpåverkan
 Fastighetsförteckning

Revidering

Efter den nya granskningsomgången har mindre justeringar gjorts i plankartan. Beteckningar för område med strandskydd har lagts ut på alla ingående ytor. Genomförandedelen i planbeskrivningen har, efter ytterligare synpunkter från Lantmäteriet under granskningen, kompletterats med förtydliganden avseende huvudmannaskap och u-områden.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att planlägga för bostadsfastigheter för styckevis försäljning. I anslutning till befintliga bostäder föreslås ett mindre villaområde med 9 + 1 tomter med angöring från länsväg 653. En kommunal gång- och cykelväg passerar fastigheten och fastläggs i detaljplanen. Resterande mark inom fastigheten Ren 6:22 planläggs som naturmark, med en skyddszon om 5 meter naturmark mot fastighetsgränsen i norr och sydost.

Plandata

Planområdet, del av Ren 6:22, är beläget i anslutning till området Norra Ren, cirka 3 km från Bollnäs Centrum. Fastigheten ligger öster om Växbovägen, länsväg 653, på östra sidan om Ljusnan.

Ren 6:22 ägs i sin helhet av en privatperson.
Området har inte varit planlagt tidigare.

Tidigare ställningstaganden

I Fördjupad översiktsplan för Bollnäs Stad är planområdet inte särskilt utpekade utan ingår i ett tätortsområde med oförändrad användning.

2019-04-24 gav miljö- och byggnämnden förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus på del av fastigheten (Dnr 2017-00572 Dpl 235).

Strandskyddsdispens för området erhöles 2018-06-13 (Drn BYGG-2017-685). Båda dessa besked har löpt ut och gäller inte längre.

Bollnäs kommun, miljö- och byggnämnden, gav planläggningsbesked den 26 juni 2019 för bostadsändamål.

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar den uppfattningen i undersökningssamrådet, 2019-10-31.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Fastigheten består av naturmark och är idag obebyggd. En kommunal gång- och cykelväg passerar utmed fastighetsgränsen i väster.

En enkel grusväg i nordvästra hörnet utgör en infart till 3 fastigheter norr om planområdet.



Natur, kultur och rekreation

Naturmarken sluttar delvis kraftigt mot sydväst. Huvuddelen av skogen är avverkad på fastigheten för 3 - 10 år sedan och växtligheten består idag av enstaka större träd samt lövsly.

Planområdet ligger inom Naturvårdsprogram Flästasjön, men enligt Skogsstyrelsens informationsportal med Skogens pärlor finns inga förekomster av skogliga intressen i området.

Ingen jordbruksmark ianspråk tas vid ett genomförande av detaljplanen.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

Planområdet omfattas av Riksintresse kust, turism och friluftsliv 4 kap 2 § MB.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller i dess närområde. Utmed älven finns utpekade lämningar från flottningsanläggningar.

Om några fornlämningar eller fynd påträffas vid markarbeten för planens genomförande kommer arbetet att avbrytas och antikvarisk expertis tillkallas.

Strandskydd

Fastigheten berörs av det generella strandskyddet, 100 meter från Ljusnan.

Inom den del av fastigheten som omfattar förhandsbesked för bostad upphävdes strandskyddet, med hänvisning till 7 kap. 18 c§ Miljöbalken som innebär att området är väl avskilt från området närmast stranden genom att människor har exploaterat mark (väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering).

Strandskyddsdispensen på 2 år har löpt ut då efterföljande förhandsbesked för bostadsbebyggelse överklagades.

Stads- och landskapsbild

I närområdet finns både blandad villabebyggelse och en mindre betongindustri samt jordbruksbebyggelse.

Här finns områden med blandskog, öppna landskap och närheten till vatten.

Planområdet syns delvis från Växbovägen.

Service, offentlig och kommersiell

Planområdet ligger cirka 3 km från Bollnäs centrum och cirka 2 km från området Ren, norr om riksväg 50 där skola, förskola, livsmedel och viss offentlig service finns.

Gator och trafik

Möjlighet att skapa tillgänglighet till planområdet är god.

En befintlig grusväg från Växbovägen nyttjas för infart av bostadsfastigheterna direkt norr om planområdet. In/utfarten korsar en kommunal gång- och cykelväg och är ombyggd under sommaren 2021 för att uppfylla kraven i VGU med ett minst 5 meter långt horisontalt vilplan.



Sikten är god i båda riktningarna.



Trafiken utgörs i huvudsak av dagpendlare med målpunkter utmed vägsträckan. Vägen är inte någon genomfartsled av betydelse.

Buss trafikerar Växbovägen och hållplatser finns i direkt anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av morän. Morän är lämplig bebyggelsemark och området är inte ras- eller skredbenäget.



Hydrologiska förhållanden

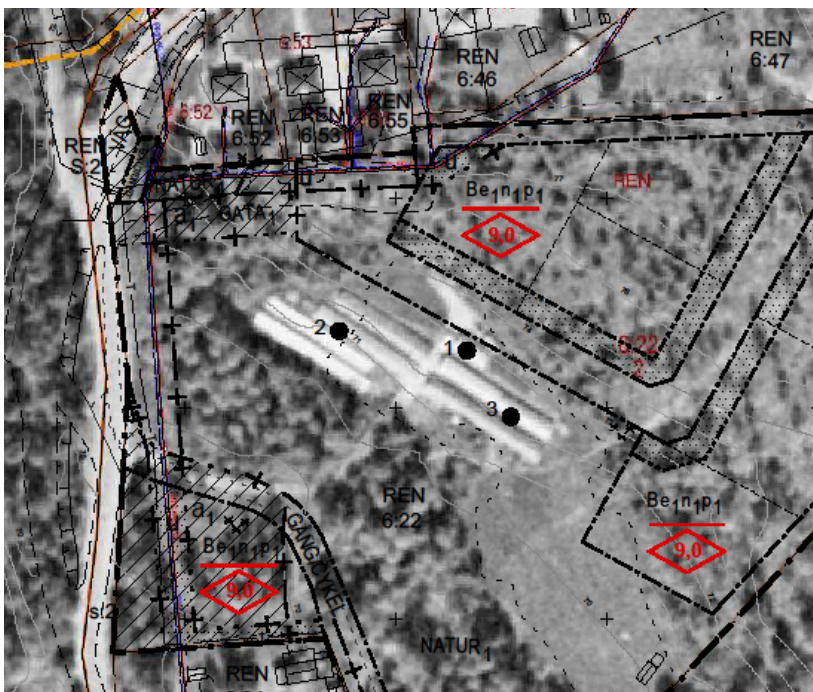
Naturmarken på platsen är genomsläpplig och tar hand om det mesta av dagvattnet som hamnar inom planområdet. Marken sluttar kraftigt ner mot sydväst där det idag finns ett litet område med sank mark. Gång- och cykelvägen som passerar söder om naturmarken stoppar upp överflödigt vatten som rinner från de högre lägena. Kommunen planerar att utföra kompletterande åtgärder för att förbättra vattenföringen utmed GC-vägen.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Huvuddelen av kvartersmarken för bostäder har inte varit bebyggd tidigare.

Inom det föreslagna naturområdet har det under cirka 25 års tid bedrivits minkuppfödning. Verksamheten har troligen påbörjats i slutet på 1940-talet och slutat runt 1970, byggnaderna syns bland annat på ortofoto från 1960.



Mätpunkter för föroreningar i mark är utsatta enligt anvisningar från kommunens Miljökontor.

Under denna tidsperiod var det inte ovanligt med användning av tillexempel DDT (Diklordifenyltriklorethan) som bekämpningsmedel mot ohyra på pälsdjursfarmar. Sådana ämnen och dess nedbrytningsprodukter kan finnas kvar i marken eller grundvattnet. Halveringstiden för DDT beräknas till 15 år i jord, 350 dagar i ytvatten och 31 år i grundvatten (Källa: Wikipedia).

Enligt uppgift lagrades aldrig några stora mängder exkrementer från djurhållningen på plats utan den fraktades till annan verksamhet för att nyttjas som gödningsmedel. Efter djurhållningen har marken inte använts utan fått växa igen.

Markprover har tagits under våren 2021 och analyserats av ett ackrediterat laboratorium (ALS Scandinavia AB) under sommaren. Inga föroreningar som kan hänföras till tidigare verksamheter har påvisats i proverna.

Radon

Platsen utgör inget riskområde för höga radonvärden.

Ras och skredrisk

Ingen ras- eller skredrisk föreligger enligt SGU.

Höga flöden

Området ligger inte inom område med översvämningsrisk.

Buller

Trafiken utmed Växbovägen är begränsad då inga målpunkter av större betydelse finns längre norrut. I huvudsak handlar det om trafik till och från bostäderna i närområdet samt arbetspendling, i huvudsak Bollnäs - Växbo men även till någon av byarna längre bort. Trafikflödet bedöms vara försumbart nattetid. Trafik med tunga fordon till och från betongfabriken nordväst om planområdet förekommer dagtid. Trafikverket har uppmätta värden på sträckan strax norr om planområdet på 650 ÅDT.

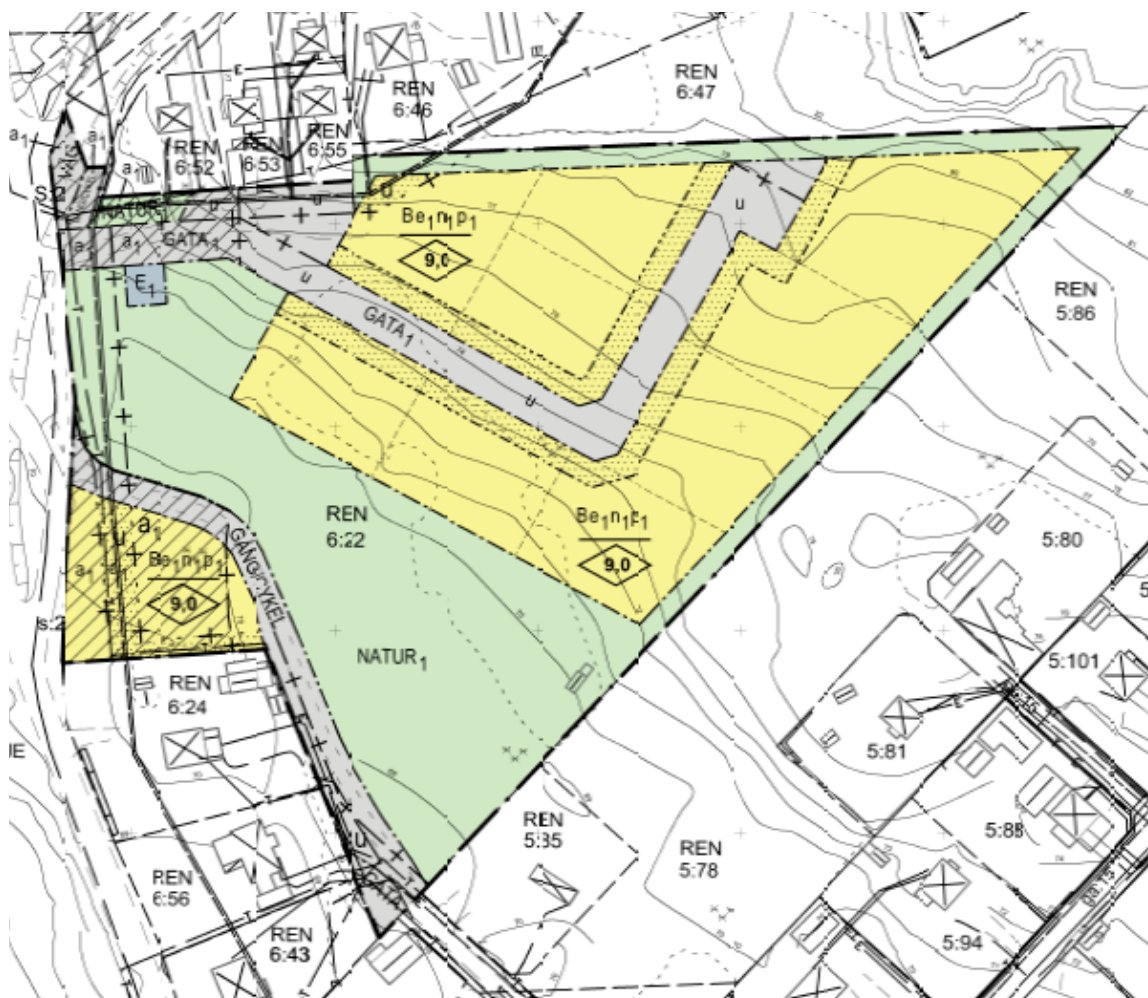
I det tidigare förhandsbeskedet till bostadsfastigheten inom planområdet påtalas inte buller som en besvärande omständighet för bostäder på platsen.

Störningsrisker

Cirka 100 meter norrut från planområdet, med angöring från Växbovägen, ligger en mindre betongindustri. Kommunens miljökontor har bedömt att industrin inte utgör någon störningsrisk för nya bostäder i området.

På fastigheterna Ren 6:55 och 6:46 finns en mindre hundkennelverksamhet, som inte kräver tillstånd hos länsstyrelsen. Detta innebär att kenneln föder upp färre än 3 kullar per år. Genom den 5 meter breda bufferten av tätväxande naturmark inom detaljplaneområdet samt ytterligare några meter naturmark utanför detaljplanegräns, som fungerar som viss visuell avskärmning bedöms risken för störning som liten.

4. PLANFÖRSLAG



Bebyggelse

Bostadsfastigheterna får bebyggas med en- och tvåfamiljshus med en största byggnadsarea om 250 kvadratmeter.

Byggnaderna ska placeras minst 6 meter från lokalgatan och 4,5 meter från fastighetsgräns mot granne. Uthus och garage får placeras 2 meter från fastighetsgräns mot granne.

Högsta nockhöjd är 9 meter över lokalgatans medelmarknivå i anslutning till aktuell fastighet. Det innebär i praktiken att varje tomt kan bebyggas med en villa med 1-2 våningar samt ett dubbelgarage.

På tomterna sydost om lokalgatan kan en suterrängvåning vara lämplig då marken sluttar kraftigt.

Inga särskilda krav på utformning ställs då området inte påverkar stads- eller landskapsbilden nämnvärt. Här ska finnas möjlighet att utforma ett hus efter egna önskemål.

Grönstruktur

Utöver det planerade bostadsområdet kommer marken i planområdet att behållas som naturmark som får skötas enligt markägarens intentioner.

En 5 meter bred zon med naturmark planläggs mellan nya fastigheter och befintliga bostäder i norr samt mot grannfastighet i sydost.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i de delar som omfattas av kvartersmark för bostäder.

Särskilt skäl för upphävande

- Området är väl avskilt från vattenområdet både av länsvägen och omgivande bebyggelse. Strandskyddet var tidigare upphävt inom en del av fastigheten enligt beslut i Länsstyrelsen.

Strandskyddet upphävs för väg, lokalgata, gång- och cykelväg samt u-område i naturmarken i norr.

Särskilt skäl för upphävande

- Marken är ianspråktagen på ett sådant sätt att området saknar betydelse för strandskyddets syften

Geotekniska förhållanden

Småhusbebyggelse grundläggs generellt med kantförstyvad platta på mark. Några ytterligare åtgärder för grundläggning behövs inte vid den här typen av mark.

Gator och trafik

Området kommer att angöras via den befintliga grusvägen som breddas och anläggs som en lokalgata genom det nya villaområdet.

Parkering för bostädernas behov ska lösas på den egna fastigheten.

Gång- och cykelvägen genom området planläggs i sin befintliga sträckning.

Teknisk försörjning

Nätägare i området är Ellevio AB. Ett område E₁ för en framtida nätstation placeras i anslutning till infarten till området.

Området omfattas av kommunalt VA-verksamhetsområde. Befintliga och planerade ledningar inom planområdet skyddas med u-område.

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB)

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

Dagvattenhantering

Marken inom planområdet utgörs idag av naturmark som tar hand om stora delar av dagvattenmängden.

Etableringen av nya bostadsfastigheter i de norra delarna av området innebär ingen försämring av dagvattenföringen i området. De nya villatomterna kommer generellt inte att hårdgöras i någon högre grad. Den nya gatan kommer att skära av vattenflöden från angränsande områden norr om planområdet och planområdet omfattas av krav på lokalt omhändertagande på varje fastighet.

Dagvattnet inom naturmarken tas omhand lokalt med naturlig infiltration. Ett uppsamlande täckdike kan anläggas på norra/västra sidan av lokalgatan för att fördröja avrinningen.

Helsinges Vatten föreslår att en ny dagvattenledning med utlopp på västra sidan av

Växbovägen kan förläggas i naturmarken söder om bostadsområdet.

Hälsa och säkerhet

Inga påtagliga risker för människors hälsa och säkerhet kan påvisas i området. Snarare förefaller marken vara väl vald för bostadsändamålet med närheten till grönytor och även relativ närhet till vatten. Upplevelsen av området är att det ligger skyddat innanför befintlig bebyggelse och naturmark.

Buller

Bostadsområdet bedöms inte vara utsatt för buller i någon större utsträckning då trafiken på länsvägen är begränsad.

Med ledning av Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken" (2016), kan man bedöma ungefärlig dygnsekvivalent ljudnivå, dBA.

Med aktuellt trafikflöde, hastigheten 60 km och avstånd till vägmitt kan man ur diagrammen utläsa att bedömt värde för bostadshuset närmast Växbovägen, cirka 30 m från vägmitt, ligger på cirka 55 dBA. Tar man hänsyn till att marken i huvudsak bedöms som "mjuk" (enligt metod 2) ligger värdet på cirka 50 dBA. För bostäderna cirka 80 meter från vägmitt hamnar dBA under 45.

I samtliga fall kan även tyst sida för sovrumsplacering och uteplats uppnås.

Genom det tidigare beslutet om förhandsbesked utmed Växbovägen har kommunen visat att man anser området lämpat för bostadsändamål.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar den uppfattningen i sitt yttrande över undersökningssamråd, 2019-10-31 (Lst Drn 7246-2019).

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

3 kap. MB (Miljöbalken) 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.

Lagstadgade bullernivåer i anslutning till ny bebyggelse inom planområdet bedöms uppnås.

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.

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.

Hanteringen av dagvatten inom planområdet innebär lokalt omhändertagande med fördröjning och infiltration så långt det är möjligt.

Detaljplanens omfattning är inte av den grad att genomförande av planen bedöms innebära att några miljökvalitetsnormer för luft och vatten överskrids.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanens genomförande är av liten betydelse för kommunen. Området är relativt litet och hela exploateringen bekostas huvudsakligen av fastighetsägaren.

Sociala konsekvenser

Här finns goda förutsättningar för barn att växa upp under goda förhållanden avseende hälsa och säkerhet.

Inom området kan god tillgänglighet uppnås.

Närheten till Bollnäs centrala delar, till skola och service samt goda infrastrukturförbindelser för både bil, gång och cykel samt närhet till kollektivtrafik skapar förutsättningar för social jämställdhet, speciellt ökar möjligheten för barn att röra sig mer självständigt och ta sig till skola och fritidsaktiviteter.

Då det krävs vissa privatekonomiska förutsättningar att köpa en villatomt och bebygga den innebär det att en risk för segregation och likriktning inom området föreligger. Områdets begränsade storlek gör dock att problemet inte är betydande.

Fastighetskonsekvenser

Ren 6:22	Naturmarken inom fastigheten minskar till förmån för bostadskvarteret. Ansvar för naturmarkens skötsel vilar fortsatt på markägaren. Delar av naturmarken omfattas av strandskydd från Ljusnan 100 meter. Förutsättningarna för strandskyddets syften ska bevaras inom naturmarken. En lokalgata anläggs som en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som har nytta av den. Bostadsfastigheter kommer att styckas av och säljas till privatpersoner genom markägarens försorg. Elanslutningar och kommunala VA-ledningar fram till de nya bostädernas tomtgräns anläggs. Exploatören ansvarar för att initiera och bekosta ett genomförande av detaljplanen.
Omgivande bostadsfastigheter utanför planområdet	Utsikten, från bostadsfastigheterna norr om planområdet, över naturmarken begränsas något. Värde av utsikten bedöms som marginell. Tillfarten till några av nämnda fastigheter förbättras genom anläggandet av lokalgatan. Dessa fastigheter kommer att anslutas till den nya gemensamhetsanläggningen för lokalgatan.

6. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit Laga Kraft.

Beslut om samråd	december 2019
Samråd	februari 2020
Beslut om granskning	december 2020
Granskning	januari 2021
Förnyad granskning	oktober 2021
Antagande	december 2021

När detaljplanen vunnit laga kraft är det exploatörens intentioner att påbörja byggandet av gatan in i området och att iordningställa villatomterna för byggnation.

Delat huvudmannaskap

Huvudmannaskapet inom planområdet är delat då det nya bostadsområdet exploateras i privat regi och för att bibehålla den befintliga fördelningen av huvudmannaskap i området.

Lokalgatan inom det nya bostadsområdet samt naturmarken kommer att vara Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap.

Lokalgatan kommer att utföras som en gemensamhetsanläggning för de nyttjande fastigheterna.

Naturmarken kommer tillsvidare att ägas och skötas som tidigare av markägaren till Ren 6:22 men kan, om någon fastighetsägare inom planområdet så kräver, tas in i en gemensamhetsanläggning.

Kommunen ansvarar för gång- och cykelvägen samt en liten del av Växbovägen som skär genom fastighetsgränsen i norr och en liten del av gatumark i söder i förlängningen av Minkvägen.

I och med att GC-vägen planläggs som Allmän platsmark har kommunen både rättighet och, vid begäran från fastighetsägaren, skyldighet att lösa in berörd mark.

Kommunen kommer i dagsläget inte att utnyttja sin rätt till inlösen av gång- och cykelvägens mark. Kommunen har ett servitut för sträckningen över Ren 6:22.

Fastighetsägaren erhöll ekonomisk kompensation i och med anläggandet och har inte för avsikt att kräva att kommunen löser in marken.

Fastighetsfrågor

Fastigheten Ren 6:22 belastas med flera servitut.

Bollnäs kommun har servitut för gång- och cykelvägen sedan 1992-08-14.

Kommunens befintliga VA-ledningar skyddas med ett servitut från 2010-01-25.

Gällande servitut kommer att kvarstå.

Det finns servitut till förmån för Ren 6:52, 6:53 och 6:55 för utfart över Ren 6:22. Om dessa fastigheter ansluts till den nya gemensamhetsanläggningen för lokalgata så kan dessa servitut upphävas.

Det finns även ett officiälservitut för väg till förmån för Ren 6:56 som kan upphävas när tillfarten planläggs som kommunal gatumark.

Nya allmänna underjordiska ledningar som anläggs i den nya lokalgatan skyddas med u-område. Övriga allmännyttiga ledningar som anläggs i framtiden bör skyddas med ledningsrätt eller servitut, genom lantmäteriförrättning som initieras och bekostas av ledningsägare.

Övriga lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande som gemensamhetsanläggningen för lokalgata, fastighetsbildningen av bostadstomter och upphävande av onyttiga servitut bekostas och initieras av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planläggningen bekostas av exploatören.

En privat konsult har anlitats för upprättande av planhandlingarna.

Ett avtal upprättas med Bollnäs kommun om den formella hanteringen av detaljplan.

Genomförandet av detaljplanen bekostas i huvudsak av exploatören.

Tekniska frågor

Eventuella tekniska utredningar som krävs för detaljplanens genomförande initieras och bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE

Agneta Niklason, arkitekt FPR/MSA, Arkreativa AB

Bashir Hajo, stadsarkitekt, Bollnäs kommun

Louise Säfström, planarkitekt, Bollnäs Kommun

Samhällsbyggnadskontoret/Planavdelningen

Louise Säfström

Planarkitekt