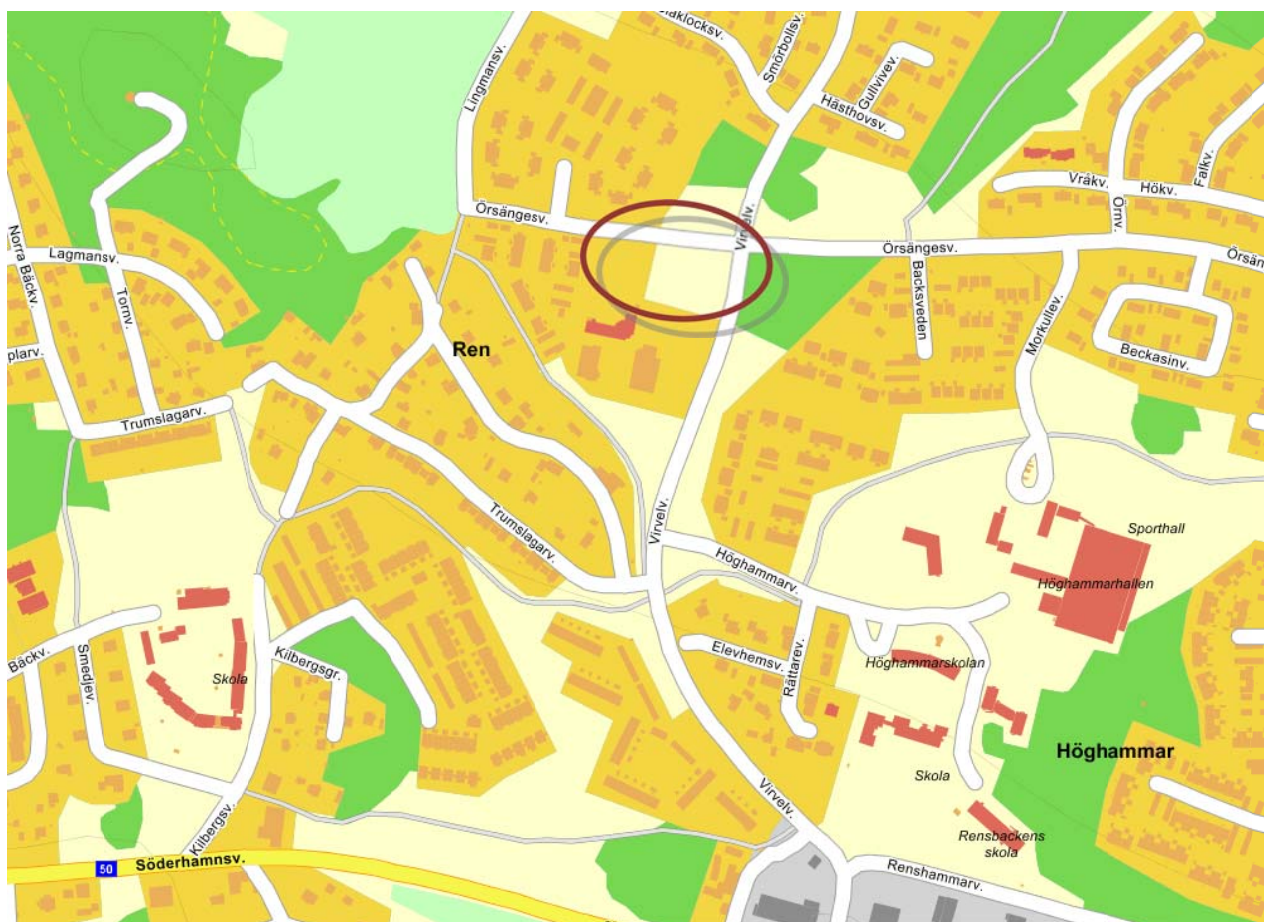


**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**  
**Marie Berglund, Planhandläggare**  
Tel: 0278-25180  
E-post: samh.bygg@bollnas.se



## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av Ren 30:1, Ny förskola Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Dnr: 13-6380  
Samråd: 20 jan t o m 7 feb 2014  
Granskning: 17 mars tom 7 april 2014  
Antagande: MBn § 67 2014-05-14  
Laga kraft: 10 juni 2014  
Genomförandetid t o m 10/6 2024

## Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsägarförteckning

## Planbeskrivning

### PLANENS SYFTE

Bollnäsbestäder AB har för avsikt att bygga en förskola med fyra avdelningar på fastigheten Ren 30:1. Detaljplanen syftar till att skapa bygggrätt för den. För att skapa flexibilitet i detaljplanen, om inte förskolan skulle genomföras, tillåts även bostäder, handel och andra centrumfunktioner inom detaljplanen. Detaljplanen fastställer också ytor för ledningsdragningar inom området.

### FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

#### Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen är förenlig med riksintressena 3, 4 och Miljökvalitetsnormerna 5 kap. MB.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i korsningen Virvelvägen – Örsängsvägen norr om Bollnäsbestäder AB:s huvudkontor och ICA. Området ligger nordost om Bollnäs centrum ca 2 kilometer fågelvägen från Brotorget.

#### Areal

Planområdets totala areal är ca 0,5 hektar.

#### Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 29.10 1990 ingår aktuell plan i område Ö1 Bebyggelseområde där fördjupad översiktsplan finns, eller skall upprättas.

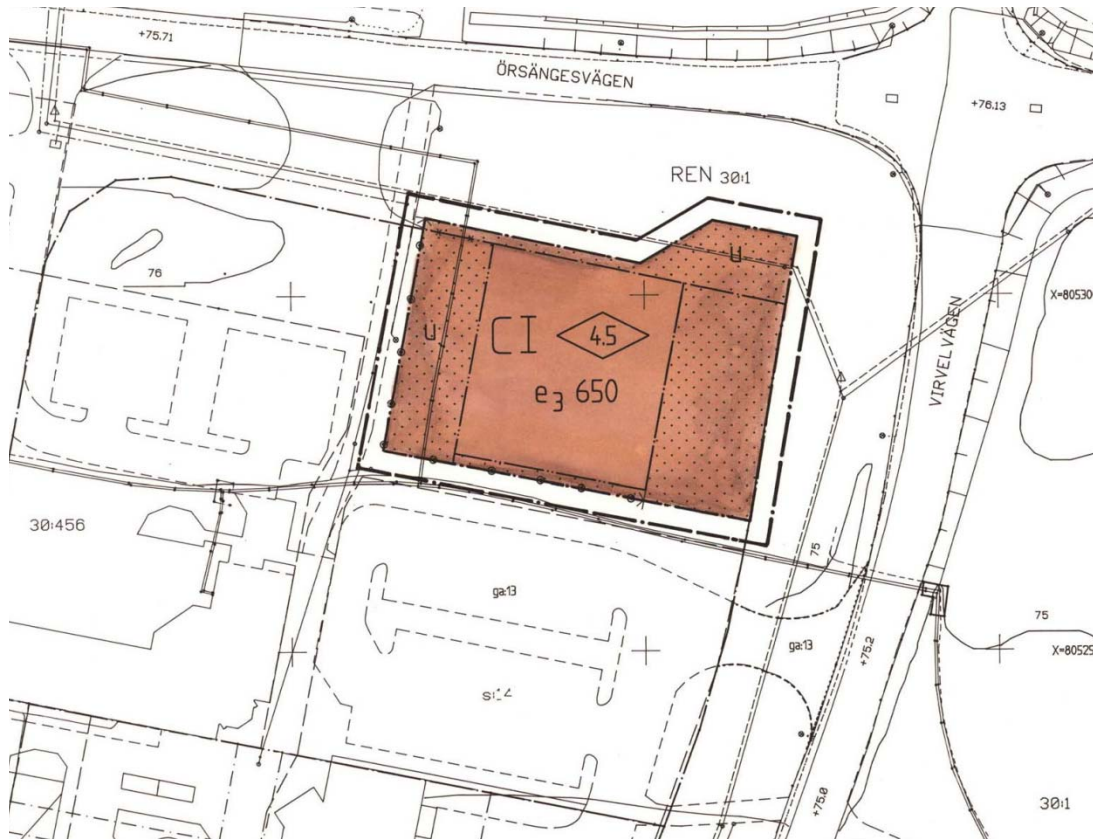
Planområdet berör inga riksintressen.

### Fördjupad översiktsplan

Fördjupas översiktsplan för Bollnäs tätort upprättad i januari 1995, anger att aktuellt planområde skall användas för handelsändamål och utgör del av stadsdelscentrum.

### Detaljplaner

#### Detaljplaner



*Gällande detaljplan för området*

Gällande detaljplan anger användning Centrumändamål för området. Fastigheten får bebyggas med en våning höga byggnader med en maximal byggnadshöjd om 4,5 meter. Maximala bruttoarean är 650 kvadratmeter. Utfartsförbud råder mot söder och väster.

### Strandskydd

Strandskydd gäller ej inom planområdet.

## Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplaner ska genomgå en bedömning om deras genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med behovsbedömningen är bland annat att integrera miljöaspekterna i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen i det följande visar att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behövs i denna detaljplan. Ställningstagande:

Konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan eller hushållningen med mark-, vatten och andra resurser bedöms inte bli betydande.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser: Planförslaget är förenligt med miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5. Föreslagen markanvändning bedöms inte störa eller negativt påverka miljön.

Miljö kvalitetsnormer: Planförslaget bedöms inte medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljö kvalitetsnormer överskrids.

Miljö: Planen medför inte någon negativ påverkan på miljön.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder: Föreslagen ändrad markanvändning medför viss störning för befintliga boende i området. Framförallt gäller det större trafikbelastning under rusningstimmar.

Trafiken på Örsängsvägen kommer att öka med den nya förskolan.

Lokala och regionala miljömål: Planförslaget innebär inte någon risk för att miljömålen inte ska kunna uppfyllas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Planområdet består till största delarna av plan gräsmatta. Genom området i nord sydlig riktning går en cykelväg som omgärdas av en dubbelsidig björkallé. I den västra delen av planområdet finns ett höjdparti som är beklätt med lövträd. Planområdet har för övrigt inga höjdskillnader.

#### *Förändringar*

Det höjdparti som finns i väster kan med fördel bevaras om förskolan byggs. Naturområdet blir då en tillgång för utomhuslek. I detaljplanen finns dock en byggrätt som omfattar naturområdet och tillåts bebyggas om det behovet skulle uppstå. Marken norr om höjdpartiet kommer att iordningsställas för parkering. För övrigt blir marken en förskolegård med grönytor och lekytor. Ca 40 kvadratmeter utomhusgård per barn planeras för förskoleverksamheten.

#### *Geotekniska förhållanden*

WSP Samhällsbyggnad Gävle har på uppdrag av Bollnäs bostäder AB genomfört en geoteknisk undersökning för området, se bilaga Geoteknisk undersökning 2013-12-20. Undersökningen visar att marken vid planerad byggnad består överst av ca 0,5 meter lera/silt, därefter består jorden av minst ca 1 meter sandig siltmorän. Stopp för viktsondering inträffade på ca 1-1,7 meters djup.

Vid planerad parkeringsyta i områdets västra del består jorden av ca. 0,3 m fyllning av sand och silt som underlagras av ca 0,7 m silt och torrskorpesilt. Därunder består jorden av minst ca 1,5 meter siltmorän. Stopp för viktsondering erhöles på ca 4 meters djup.

Förskolebyggnaden kan enligt den geotekniska utredningen grundläggas på morän med plattor vars storlek anpassas efter lasttillskottet. Jorden är mycket tjälfarlig, detta skall beaktas vid dimensionering av överbyggnad för hårdgjorda ytor, uppvärmda konstruktioner,

läggningsdjup för ledningar samt anslutningar mellan entré och omgivande mark. Fortsatt projektering skall ske i nära samarbete med geoteknisk sakkunnig.

### *Förorenad mark*

Några kända markföroreningar finns inte.

### *Radon*

Vid den geotekniska undersökningen mättes radonhalterna i fyra punkter. De halter som erhöles var varierande och vissa av dem extremt höga. Ett radonsäkert byggnadssätt skall användas.

### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## **Bebyggelseområden**

### *Befintlig bebyggelse*

Området är idag obebyggt. En miljöstation finns i områdets sydöstra del.



*Foto på området sett från söder. Förskolan är tänkt att placeras till höger i bilden. Gång- och cykelvägen kommer att ingå i förskolegården.*

### *Ny bebyggelse*

I den östra delen av planområdet tillåter planen 850 kvadratmeter BYA (byggnadsyta) och i den västra delen tillåts 350 kvadratmeter BYA. Planen tillåter byggnader i två plan med inredningsbar vind. Markanvändningen som tillåts är C, centrumändamål vilket innebär butiker, service, kontor, och andra verksamheter som bör vara lätta att nå för många

människor. Bostäder tillåts inom området liksom skolverksamhet och vårdandamål. Planen görs flexibel med många användningsbeteckningar för att kunna anpassa till framtida behov.

Prickad mark är ritad för att garantera att byggnader ställs minst 4.5 meter från tomtgräns mot granne. Mot gatan är avståndet som inte får bebyggas 6 meter. Så kallade u-områden visar var underjordiska ledningar finns. Dessa sträcker sig fyra meter ut från ledningens mitt, dvs totalt 8 meter.

Förskolebyggnaden placeras med entréer mot norr och väster. Ett önskemål från verksamheten är att förskolegården skall kunna delas för att samla barngrupper på överblickbara ytor och för att kunna skilja på stora barn och små barn. Inlastning till köket föreslås ske från öster via en ny infart från Virvelvägen. På detta sätt undviks backningsrörelser med lastbil. Sophämtning sker från samma ställe. Den miljöstation som idag finns i områdets sydöstra del flyttas till ett läge öster om parkeringen vid ICA.



*Illustration.*

### *Offentlig service, kommersiell service m.m.*

Planområdet är beläget i Rens stadsdelscentrum, här finns ICA med postkontor. I Rens centrum finns ett hem för ensamkommande flyktingbarn samt en gruppbostad för handikappade.

## **Gator och trafik**

### ***Biltrafik och gång- och cykeltrafik.***

Busshållplats finns vid Sjukhusvägen i direkt anslutning till planområdet.

Området trafikmatas från Vivelvägen och Örsängesvägen.

Området delas i två delar av den korsande gång- och cykelvägen, denna gång- och cykelväg ingår inte i det övergripande gång- och cykelnätet för Bollnäs tätort. Förskolegården planeras att sträcka sig över gång- och cykelvägen.

Gång- och cykeltrafiken leds i förslaget förbi planområdet. Väster om planområdet via gårdsgator väster om Bollnäs bostäders huvudkontor. För detta behövs en ny passage över Örsängesvägen, samt skyltning till Rens centrum. Öster om planområdet via befintlig passage över Virvelvägen och Örsängesvägen och sedan via befintliga gång- och cykelvägar söderut till busshållplatsen vid Rens Centrum.

### ***Kollektivtrafik***

Vid Virvelvägen stannar buss nr. 3 med en turtäthet på ca 2 bussar per timme.

### ***Parkering***

Parkering för hämtning och lämning av barn planeras i områdets nordvästra del (ca 15 parkeringsplatser). Ungefär lika många platser behövs för personalparkering. Dessa placeras väster om förskolan inom Bollnäs Bostäders nuvarande fastighet. Befintlig parkering utökas med ca 12 platser på den gräsyta som ligger närmast kontoret, denna yta är planlagd för parkering i befintlig detaljplan. Ytterligare ett par parkeringsplatser kan placeras direkt söder om förskolebyggnaden med backningsytor som blir gemensamma med befintlig parkering utanför ICA.

## **Hälsa och säkerhet**

### ***Störningar***

Trafiken på Örsängesvägen kommer att öka vid rusningstid när många hämtar och lämnar vid förskolan. Det kan medföra störningar för kringliggande fastigheter. En bullerutredning har utförts av ÅF- Infrastructure AB på uppdrag av Bollnäs Bostäder AB, se bilaga Ren 30:1 trafikbullerutredning för detaljplan. Utredningen visar att projektmålen för förskola uppnås för både ekvivalent(55 dBA)- och maximalnivå(70 dBA) på större delen av skolgården. Att mål för inomhusnivåerna uppnås ska säkerställas i kommande projektering av byggnaden.

### ***Trafiksäkerhet***

Trafikåtgärder krävs för en ny gång- och cykelpassage över Örsängesvägen. Passagen ligger utanför planområdet men krävs för att upprätthålla en god trafiksäkerhet. Läs vidare i genomförandebeskrivningen under rubriken Planekonomi.

### ***VA och fjärrvärme***

Kommunal vatten- och avloppsledning korsar genom området från västra till östra sidan och söderut längs Vivelvägen. En fjärrvärmeledning korsar genom området, via planerad parkering och söderut genom området öster om gång- och cykelallén och vidare österut längs planområdets södra gräns. Här finns mycket goda förutsättningar för anslutning till teknisk försörjning.

# Genomförandebeskrivning

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen ser ut enligt följande:

Samråd – dec-januari

Samrådsredogörelse skrivs och planen revideras.

Granskning – mars/april

Utlåtande skrivs och planen revideras.

Antagande – maj/juni

Detaljplanen måste ha vunnit laga kraft innan bygglov kan beviljas enligt detaljplanen. Förskolan kan tidigast stå klar till hösten 2015.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen har vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt. Före genomförandetidens början får åtgärder som fordrar stöd i planen inte påbörjas. Bygglov, rivningslov eller marklov kan ges med villkor att planbeslutet vinner laga kraft. Byggnationerna får dock inte påbörjas innan planen har vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för detaljplanen.

Bollnäsbestäder AB bekostar detaljplanen.

Bollnäsbestäder AB ansvarar för att efterföljande lantmäteriförrättningar genomförs så att fastigheter bildas enligt planens intentioner.

Bollnäsbestäder AB ansvarar för att trafikåtgärder genomförs, som behövs för att förskoleverksamheten skall fungera bra.

Bollnäsbestäder AB ansvarar för flytt av miljöstationen till nytt läge.

- Utformning av miljöstationen ska ske i samråd med FTI eller avfallsansvarig i kommunen

- Bollnäs Bestäder ansvarar för att avtal med fastighetsägare upprättas

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Planen möjliggör att en fastighet för planområdet kan regleras från fastigheten Ren 30:1.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

Bollnäsbestäder AB ansvarar för kompletterande grund- och radonundersökning i samband med byggnation i området. Bollnäsbestäder AB ansvarar för att ta fram bullerutredning i området. Gång- och cykelvägarnas passager över Örsängesvägen utreds av kommunen/ tekniska förvaltningen.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Planens genomförande medför värdeökning på den mark som tidigare inte haft någon byggrätt.

Kostnader som uppstår vid planens genomförande är:

Vatten- och avloppsanslutningar,

Bygglovsavgifter

Projektering av mark och byggnader

Byggnation av förskolan

Trafikåtgärder i form av iordningsställande av ny gång- och cykelpassage över

Örsängesvägen samt skyltning till Rens Centrum.

Flytt av den miljöstation, som idag finns inom den blivande förskoletomten, samt ev. övriga kostnader i samband med flytt av densamma. Bollnäs Bostäder AB bekostar dessa åtgärder.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN**

**Upprättad i samarbete med Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs i april 2014.**

**Johan Skoog Arkitektkontor AB**

**Bollnäs kommun**

**Elin Byström  
Arkitekt FPR/MSA**

**Marie Berglund  
Planhandläggare**