

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Kringlan 5, Brotorget Södra,
Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Dokumenttyp Planbeskrivning	Diarienummer 2020-00197
Skede Laga kraft 2022-07-21	Datum, reviderat
Beslutad av Miljö- och byggnämnden	Datum 2022-06-28 § 105

Innehåll

1. Inledning.....	4
Planhandlingar.....	4
Syfte	4
Läge och areal	5
Markägare.....	6
2. Tidigare ställningstagande.....	6
Uppdrag och bakgrund	6
Översiktliga planer	6
Regionala och lokala miljömål.....	7
Detaljplan	7
3. Förutsättningar.....	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Natur, kultur och rekreation	8
Riksentressen	9
Områdes- och bebyggelseskydd.....	12
Strandskydd.....	13
Stads- och landskapsbild	14
Offentlig och kommersiell service	15
Trafik och gator.....	15
Geotekniska förhållanden.....	21
Hydrogeologiska förhållanden	22
Markavvattning och dagvatten	22
Störningar och risker	23
4. Planförslag.....	27
Bebyggelse, stadsbild samt gestaltungsprinciper	27
Solstudier.....	31
Service, offentlig och kommersiell	33
Grönstruktur	34
Gator och trafik	34
Teknisk försörjning	34
5. Konsekvenser	35
Ställningstagande till betydande miljöpåverkan	35
Miljökonsekvenser	36
Ekonomiska konsekvenser	37
Sociala konsekvenser	37
Fastighetskonsekvenser.....	38

6. Genomförande	39
Tidplan	39
Organisatoriska frågor	39
Avtal	40
Fastighetsrättsliga frågor	41
Ekonomiska frågor	41
Tekniska frågor	41
Genomförandetid	41
7. Medverkande	41

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.



Planhandlingar

Plankarta

Planbeskrivning med genomförandedel (denna handling)

Miljöbedömning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningutlåtande

Bullerutredning 2021-07-12, Efterklang

Sol- och dagsljusstudie 2021-07-06, DREEM

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/Geo), 2021-12-23, Rejlers

Teknisk PM Geoteknik (MUR/Geo), 2022-01-19, Rejlers

Översiktlig undersökning av markmiljö 2022-01-28, AFRY

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning i Bollnäs centrum genom påbyggnad av befintliga byggnader inom kvarteret Kringlan 5. Det möjliggörs nybyggnation av ca 80 st bostäder fördelat på lägenheter i flerbostadshus och stadsradhus. Syftet är att tillskapa bostäder med närhet till god kollektivtrafik och sociala platser i staden samt ge nytt liv och befolka stadskärnan. Utöver det kommer faciliteter som kontor, butiker och service vid Brotorget och stråk runt kvarteret förstärkas. Förslaget innehåller också möjligheter till en publik takterrass som har potential att bli en mötesplats för både lokalbor och turister.



Visionsbild över kvarteret Kringlan 5 med påbyggnader som möjliggörs i planförslaget.
Källa: DREEM

Läge och areal

Planområdet omfattas av fastigheten Kringlan 5 som utgör största delen av kvarteret. Fastigheten ligger centralt i Bollnäs, ca 350 meter från Bollnäs station samt gränsar i nordöst till Brotorget. De gator som omsluter kvarteret är Långgatan, Trädgårdsgatan, Nygatan och Östra Stationsgatan (Brotorget). Planarean är ca 3300 kvm.



Översiktsbild kvarteret Kringlan 5 med planområdet inritat med röd linje.
Källa: Bollnäs kommun

Markägare

Fastighetsägare är Point Properties AB.

2. Tidigare ställningstagande

Uppdrag och bakgrund

Miljö- och byggnämnden, har § 2020-12-09, § 151, beslutat om positivt planbesked för fastigheten Kringlan 5. Miljö- och byggnämnden beslutade att,

- detaljplan för kvarteret Kringlan 5 får upprättas
- fastighetsägaren utför detaljplanearbetet i egen regi med samhällsbyggnadskontoret
- planhandläggningen utförs av samhällsbyggnadskontoret men bekostas av fastighetsägaren
- ett planläggningsavtal ska upprättas som redovisar plankostnaderna

Översiktliga planer

Bollnäs översiktsplan

Översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2015-12-14, § 298, och den anger "Boende förtätning" för Bollnäs tätort. Översiktsplanen säger också att den grundläggande strategin för bebyggelseutveckling inom kommunen ska ske inom ett antal utpekade serviceorter varav Bollnäs är en av dem. Målet med att centrera bebyggelsen kring serviceorter är att främja en hållbar utveckling i kommunen med möjligheter att skapa attraktiva boendemiljöer med närhet till kollektivtrafik och annan service. I och med detta främjas ett mer hållbart resande genom möjligheten att välja cykel och kollektivtrafik framför bilen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Ett antal strategier nämns i översiktsplanen för att uppnå målen och tre av dessa bedöms relevanta för denna detaljplan:

- Förtätning av bebyggelse kring gator, kollektivtrafikstråk, VA-nät och skolor ska premieras i tätorterna.
- Kommunen ska planera för flerbostadshus i de centrala delarna av tätorterna.
- Kommunen ställer sig positiv till fler höga hus i Bollnäs tätort som ett sätt att öka invånarantalet utan att utöka stadens utbredning.

Fördjupad översiktsplan för Bollnäs Stad

Den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs Stad antogs av kommunfullmäktige 20-05-25, § 73. För planområdet anges "Centrum", vilket innebär "Befintlig mark för centrumändamål, handel och bostäder. Viss förtätning och komplettering av områdena kan ske där så bedöms lämpligt". Området är utpekad som ett av fyra utvecklingsområden – *Kärnområde-Centrum och Gärdet*. För delområdet anges att "Bollnäs centrum ska utvecklas som en knutpunkt för Bollnäs invånare, besökare, arbete, skola och fritid." Det ska möjliggöras för förtätning av bostäder,

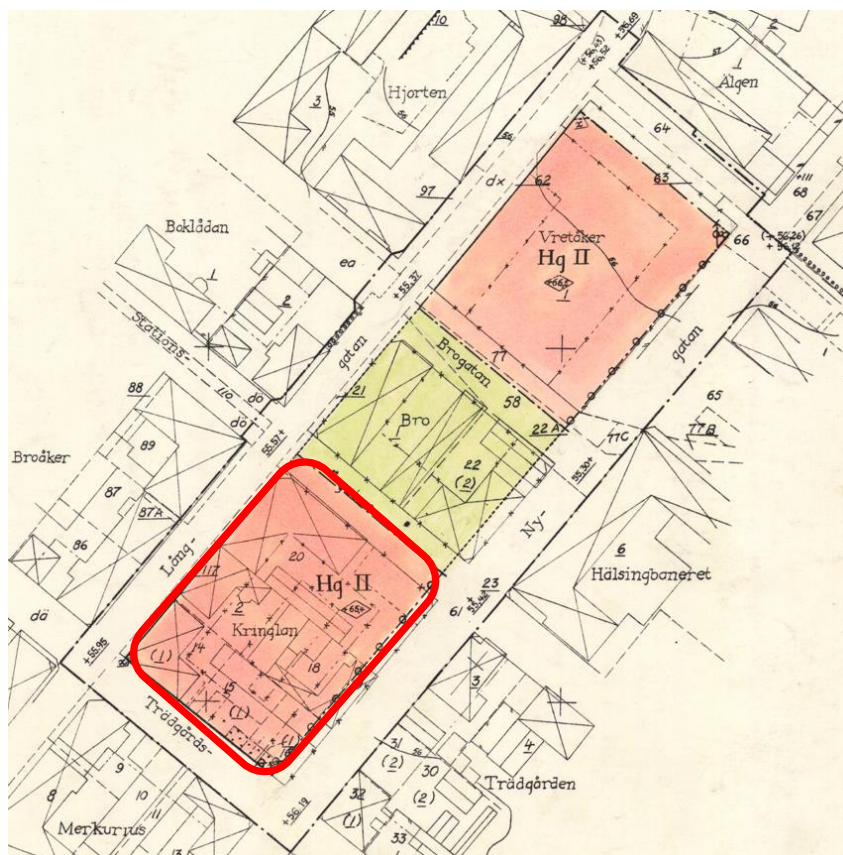
arbetsplatser och verksamheter samt mötesplatser inom centrumområdet och Gärdet.

Regionala och lokala miljömål

Kommunen har antagna miljömål som antogs 2013-05-27, § 121, av kommunfullmäktige. I programmet står det att Bollnäs kommuns hållbara samhällsutveckling innebär att kommunen ska utvecklas på ett sådant sätt att det nuvarande behovet inte äventyrar de kommande generationernas behov och förutsättningar. Alla kommunens verksamheter ska sträva efter att beslut, planering, projekteringar och genomförande sker på ett miljömässigt hållbart sätt. Hur Bollnäs planerar och byggs påverkar en lång tid framöver såväl boendeförhållanden som infrastruktur för transporter, energianvändning, avfallshantering samt vatten- och avloppsfrågor. De lokala miljömålen kompletterar de nationella och regionala miljömålen utifrån de lokala förutsättningarna.

Detaljplan

För detaljplaneområdet gäller Detaljplan 205, "Stadsplan för Kvarteren Kringlan, Bro och Vretåker m.m.". Den vann laga kraft 1965. Detaljplanen möjliggör handel och garage i två våningar för fastigheten Kringlan 5. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande detaljplan med kvarteret Kringlan 5 inringat med röd linje. Källa: Bollnäs kommun

3. Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Kringlan 5 ligger i Bollnäs och utgörs idag av ett köpcentrum med ett flertal butiker, restauranger, kaféer samt parkering. Byggnaden inrymmer också kontor. Kvarteret gränsar i nordöst mot Brotorget, vilket är en central samlingsplats i Bollnäs. Här finns bland annat en utomhusscen. Nygatan och Trädgårdsgatan gränsar också mot kvarteret.



Drönarvy över kvarteret som det ser ut idag. Källa: DREEM

Natur, kultur och rekreation

Planområdet ligger i centrala Bollnäs och är anspråksstaget av befintliga byggnader. Området består av hårdgjord yta och det finns knapphändig vegetation i och runt planområdet. Dock ligger planområdet ca 200 meter från sjön Varpen och det stadsnära rekreationsområdet Långnäs. Där kan boenden och turister bland annat fiska, bada, ströva längs strandkanten och åka skoter på vintern. Det finns också en camping samt småbåtshamn. Långnäs är också ett viktigt område för den biologiska mångfalden med skogspartiet som består av träd som är närmare 150 år gamla. Det finns ett flertal stråk för löpning, hundpromenader och gång. Området är ett riksintresse för rörligt friluftsliv, vilket beskrivs nedan.

I Bollnäs finns faciliteter som stadsparken och Folkets park med promenadstråk och badplats samt Kolgården och ett all-aktivitetsområde. Det finns också konsthall, museum och teaterverksamhet i Bollnäs centrum.

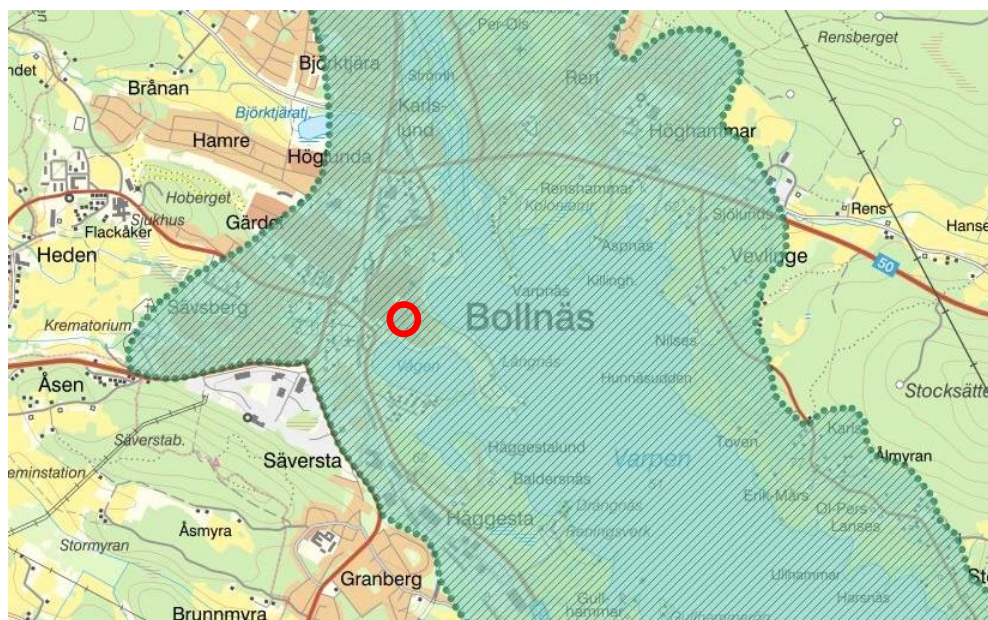


Bild från stadsparken i Bollnäs och sjön Varpen Källa: AFRY

Riksintressen

Riksintresse för rörligt friluftsliv MB 4 kap 1 och 2 §

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv, enligt Miljöbalken (MB) 4 kap. 1 och 2 § (1998:808). Inom ett sådant område ska ”turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön”.

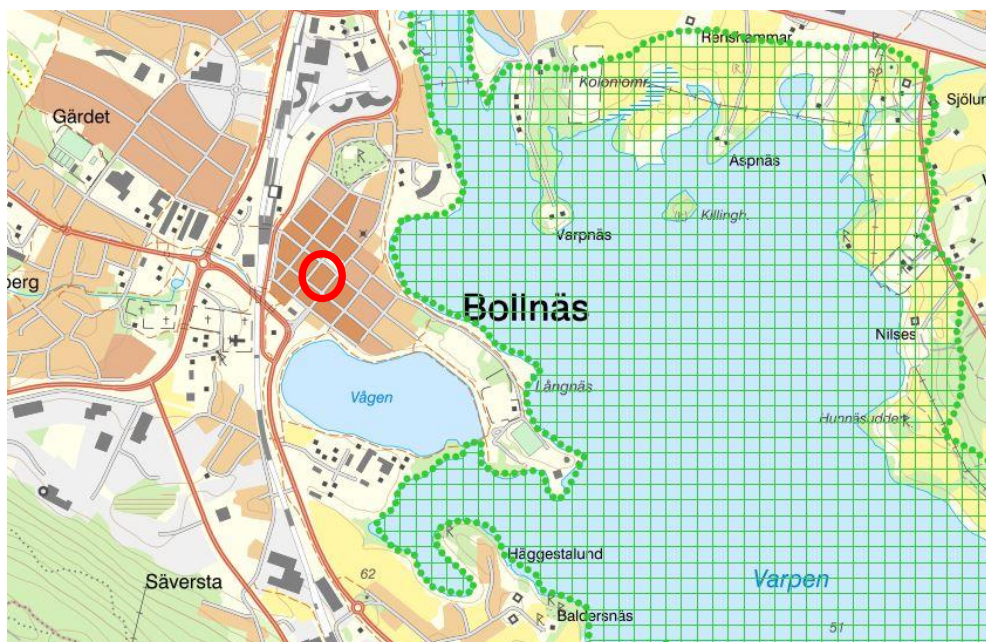


Översiktskarta över riksintresset med planområdet markerat. Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

Riksintresse för friluftsliv MB 3 kap 6 §

Planområdet ligger vid riksintresseområdet för friluftsliv.

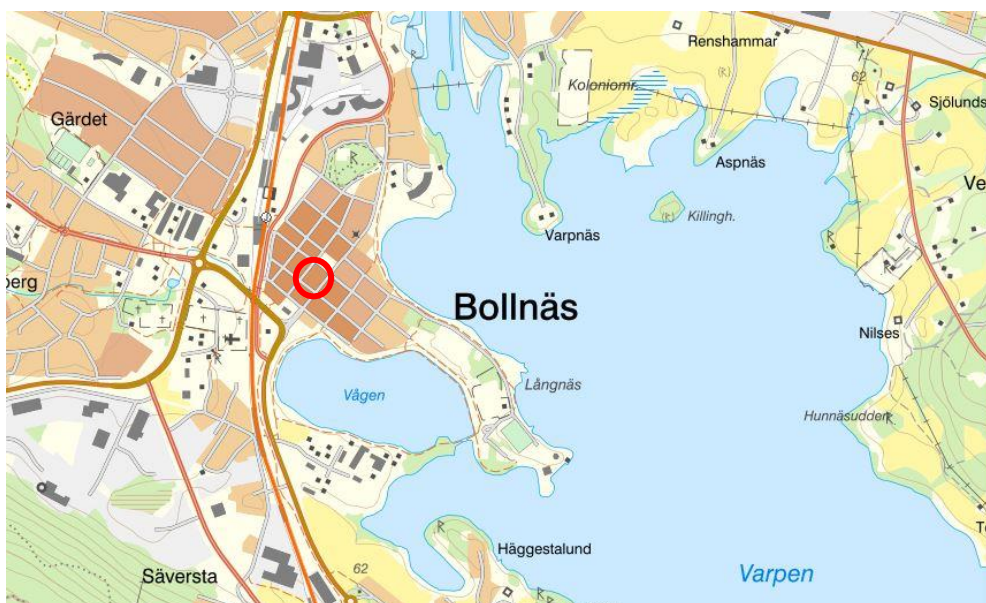
Riksintresseområdet definierar Ljusnans dalgång där det finns möjligheter att uppleva området genom till exempel promenader, terrängcykling och fågelskådning.



Översiktskarta över riksintresset med planområdet markerat. Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

Riksintresse för kommunikation MB 3 kap 8 §

Järnvägen som går igenom Bollnäs är av riksintresse för kommunikationer. Den är en del av norra Stambanan samt ingår i TEN-T nätet, vilket innebär att järnvägen är av internationell betydelse. Järnvägen är också med i det strategiska godsnätet och sträcker sig mellan Bräcke - Storvik/Gävle.

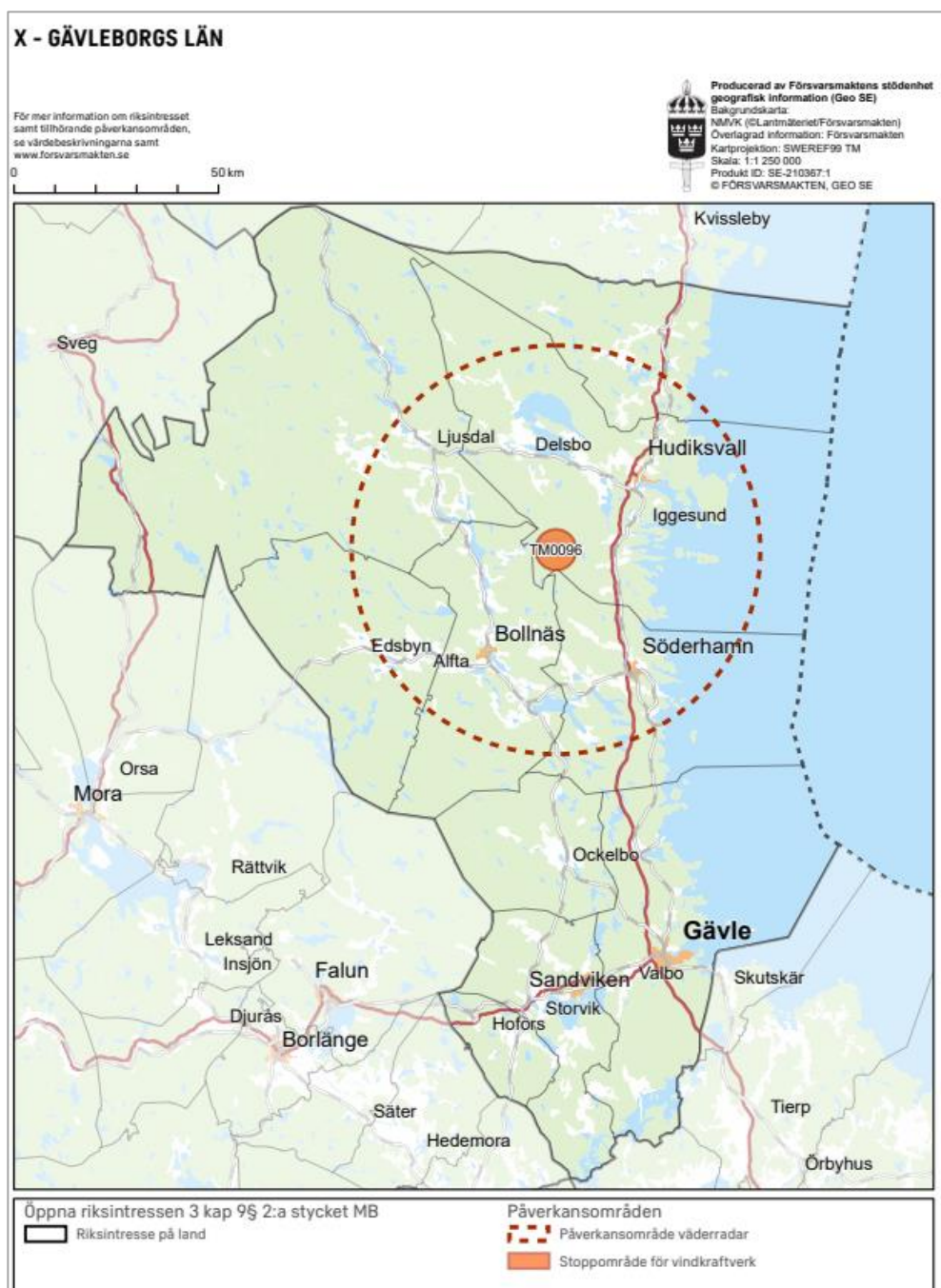


Översiktskarta över riksintresset med planområdet markerat. Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

Riksintresse för Totalförsvarets militära del

Bollnäs ligger inom påverkansområdet för väderradar (TM0096). Väderradarer utgör skyddsvärd meteorologisk infrastruktur och utgör ett riksintresse. Dessa ägs av SMHI men kravställs av Försvarsmakten. Ett *påverkansområde väderradar* är ett påverkansområde kring en väderradar. Inom detta område riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderradarstationen. Därför behöver samtliga ärenden som rör höga objekt

(högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse samt samtliga objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse) remitteras till Försvarsmakten.



Karta ur Riksintressen för totalförsvarets militära del Gävleborgs län 2022, FM2021-25290:1 Bilaga 7

Planområdet ligger inom en tätort och den föreslagna bebyggelsen är lägre än 45 meter.

Åtgärdens påverkan på riksintressena

Bedömningen är att den önskade åtgärden inte påverkar riksintressena negativt.

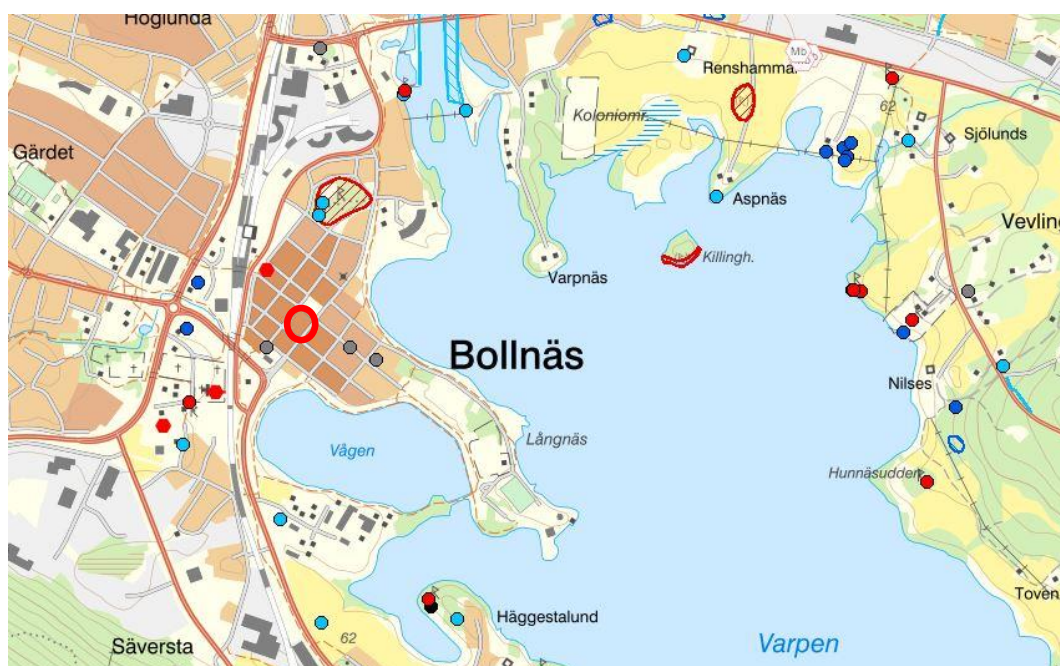
Skyddad bebyggelse/anläggning

Skyddsutrymmen finns inom planområdet. Dessa påverkas inte av detaljplanen och tillträde/entréer till skyddsrummen kommer att säkras inom arbete med detaljplanen och bygglov.

Områdes- och bebyggelseskydd

Fornlämningar och kulturmiljöer

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller andra kulturmiljöer. Dock finns det ett flertal i centrala delarna av Bollnäs. Skulle det upptäckas fornlämningar under byggnation måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till Länsstyrelsen.



Översiktskarta över fornlämningar med planområdet markerat. Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse

Öster om planområdet och Nygatan finns den enda kvarvarande sammanhängande delen av bebyggelsen som tillkom under samhällets tillväxtperiod omkring sekelskiftet. Detta område är en väsentlig del av Bollnäs historia som bör sparas och vårdas för framtiden. Liknande bebyggelse i Sverige har blivit mycket attraktiva och eftersökta bostadsområden. Det är positivt om ny bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsen.



Utvärderade miljöområden med planområdet markerat. Källa: Bollnäs kommun

Under den nybyggnadsperiod som varade mellan 1960 och 1980 etablerades tanken på en mer stadsliknande bebyggelse i centrum. Det behövdes fler bostäder samt affärs- och kontorslokaler. Bebyggelsen i Bollnäs centrum var privatägd. De som ägde byggnaderna hade fått bygga lite som de ville, vilket inte sågs bevarandevärt av de styrande. År 1964 presenterades ett förslag till generalplan, vilket har legat till grund för den fortsatte utvecklingen. Inom planområdet tillsammans med närliggande fastigheter som Mercurius och Vretåker revs den gamla bebyggelse och nya större kontors- och affärskomplex byggdes. Den nya centrumbebyggelsen är mestadels uppförd i två våningar. I bottenvåningen inryms affärslokalerna och andra våningen används till administrativa lokaler. Det ledde till allt färre människor bodde i centrum.



Bollnäs centrum, Brotorget.

Foto från Bollnäs bevarandeplan. Fastigheten Kringlan 5 markerad. Källa: Bollnäs kommun

Strandskydd

Planområdet berörs inte av det generella strandskyddet som sträcker sig 100 meter från Varpen.

Stads- och landskapsbild

I planförslaget föreslås byggnader i 7–12 våningar. Dagens byggnad är låg och har en utformning som är typisk för Domus-byggnader från 1960-talet. Bebyggelsen runtomkring är uppförd i olika stilar och från olika tidsepoker.

Det som är typiskt för centrumet är att byggnaderna är i två-tre våningar där bottenvåningen består av butikslokaler. Norr om planområdet finns det uteserveringar mot Brogatan. Öster om planområdet ligger Grand Hotell.



Bild på befintlig fastighet, vy från Brotorget. Källa: DREEM



Bild på befintlig fastighet, vy från Nygatan /Brotorget. Källa: DREEM



Bild på befintlig fastighet, vy från Långgatan mot Brotorget. Källa: DREEM

Offentlig och kommersiell service

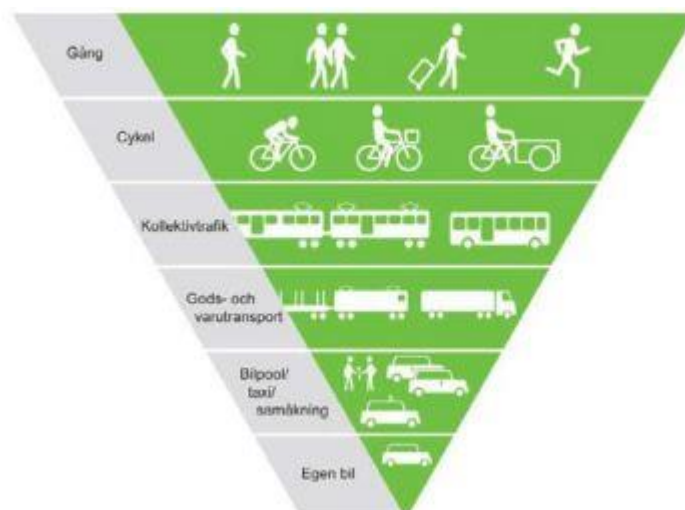
På de kringliggande gatorna finns det mesta av offentlig och kommersiell service så som restauranger, butiker, caféer, frisör, bank, apotek och systembolag.

Trafik och gator

Biltrafik

Bollnäs kommun arbetar med att ta fram en trafikstrategi för kommunen. Det är en övergripande strategi som ska präglade all planering kopplad till trafikfrågor. Planområdet ligger mitt i centrala Bollnäs och påverkar samt blir påverkat av trafiken som finns i omgivningen.

Dokumentet följer de strategier som finns i den gällande kommunövergripande översiktsplanen samt fördjupade översiktsplanen. De strategier som rör biltrafik är att de starka stråken ska vara bärande i all trafikplanering samt att biltrafiken ej ska vara normgivande utan ge mer utrymme till gång, cykel och kollektivtrafik. Se figur nedan över kommunens trafikhierarki.

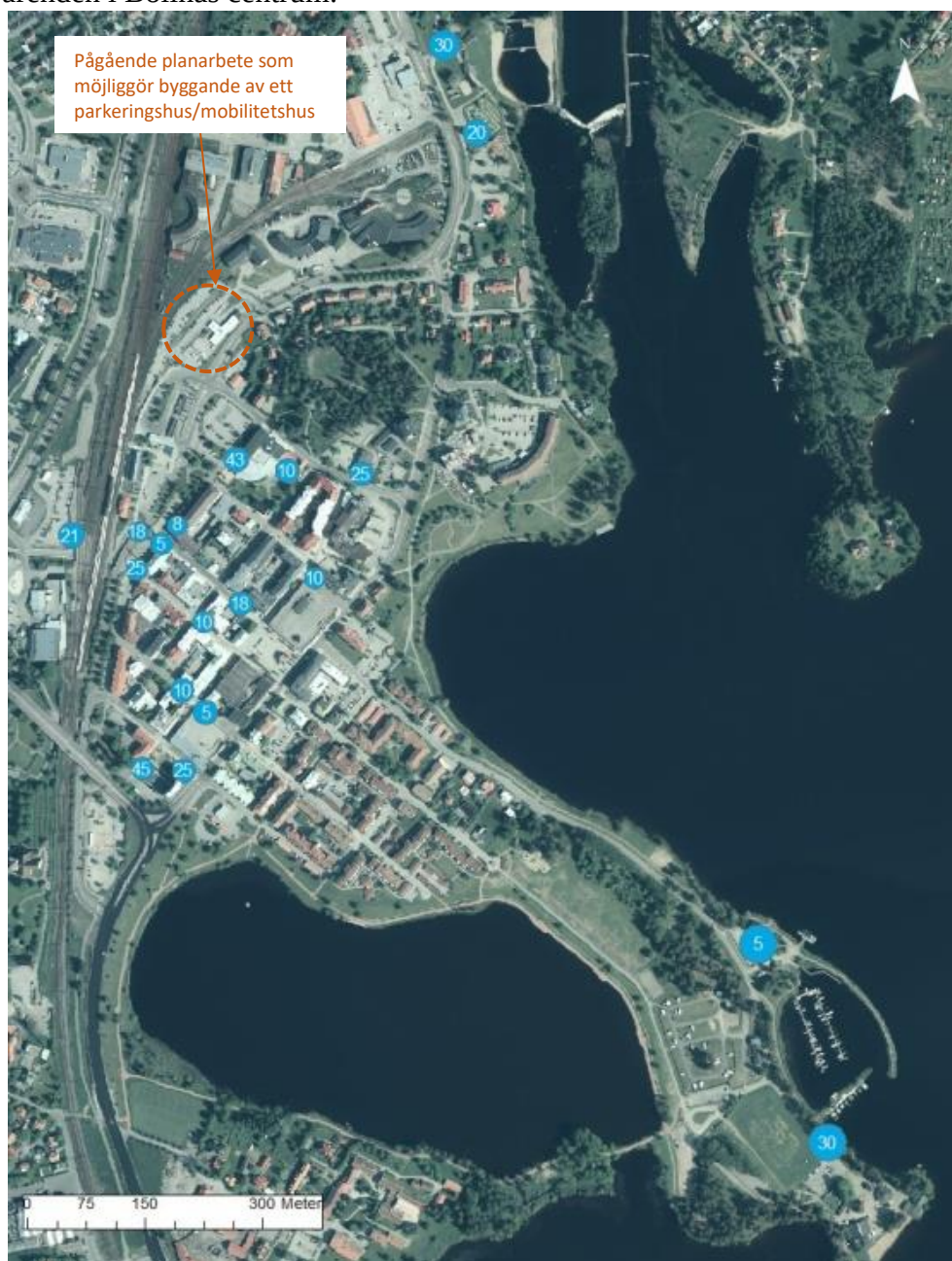


Trafiksorternas hierarki. Källa: Bollnäs kommun

Cykeltrafik

Enligt Parkeringsriktlinjer för Bollnäs centrum, antagna av kommunstyrelsen 2021-11-11 § 208 arbetar kommunen aktivt för att utveckla tätorterna och transportsystemet i en mer hållbar riktning. Det finns tydliga och konkreta ambitioner om att fler ska välja att gå, cykla och åka kollektivt – samtidigt som bilberoendet behöver minskas. Parkeringsriktlinjer för cykel och bil blir ett av kommunens starkaste verktyg för att främja hållbart resande.

Inventeringen gjord i samband med framtagna av Parkeringsriktlinjer visar att beläggningen på cykelparkeringar främst är hög vid Bollnäs resecentrum och att standarden där är bra med både möjligheter till ramlåsning och vädterskydd. Bollnäs kommun arbetar även med en detaljplan som möjliggör byggande av ett parkeringshus/mobilitetshus. Ett mobilitetshus är en typ av parkeringshus där både bilar och cyklar kan parkeras, samtidigt som det också finns olika typer av service, som till exempel en cykelverkstad. Mobilitetshuset ska vara till för både arbetspendlare och för de som har ärenden i Bollnäs centrum.



Karta över cykelparkering i Bollnäs centrum, Källa: Parkeringsriktlinjer för Bollnäs centrum 2021

I Parkeringsriktlinjer redovisas cykelparkeringstal vid flerbostadshus (antal p-platser per lägenhet) samt vid verksamheter (antal p-platser per 1000 kvm BTA), se tabeller nedan.

Parkeringstal för cykel

Flerbostadshus

Cykelparkeringstal vid flerbostadshus (antal p-platser per lägenhet):

Lägenhetstyp	Cykelparkeringstal (antal platser per lägenhet)		
	Boende	Besökande	Totalt
Generellt	2,5	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet	3,0
1 rum	1,5	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet	2,0
2 rum	2,0	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet	2,5
3 rum	2,5	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet	3,0
4+ rum	3,5	+ 0,5 besöksplatser/lägenhet	4,0

Verksamheter

Cykelparkeringstal vid verksamheter (antal p-platser per 1000 kvm BTA):

Verksamhet	Cykelparkeringstal (antal platser per 1000 kvm BTA)		
	Anställda	Besökande	Totalt
Kontor	7	1	8
Centrumhandel*	2	12	14
Restaurang	2	14	16
Hotell	0,2 cpl/anst	0,1 cpl/rum	-
Idrottsplats	Särskild parkeringsutredning bör genomföras vid idrottsanläggning		

Tabeller med parkeringstal för cykel. Källa: Parkeringsriktlinjer för Bollnäs centrum 2021

Det finns möjligheter att inom planförslaget anordna cykelparkering med och utan laddningsmöjligheter både i garageplan och på gårdsplanen till de planerade bostadshusen.

Gångtrafik

Gång ska vara tillsammans med cykel och kollektivtrafik normen i fysisk planering för att skapa ett hållbart samhälle. Runt planområdet finns det tydligt avgränsande områden för gångtrafikanter, men trots det ska kommunen arbeta vidare med att förbättra förutsättningarna för att kunna nå tågstationen (resecentrumet) och busshållplatser på ett tryggt sätt.

Kollektivtrafik

Längs Nygatan som ligger direkt angränsande österut går stadslinjen som knyter an Bollnäs centrum. Bollnäs resecentrum med järnvägs- och busstation ligger på gångavstånd från planområdet. Där går bland annat fjärrtåg direkt till Stockholm.



Översiktskarta över busslinjerna. Källa: Bollnäs kommun

Bollnäs resecentrum och kollektivtrafiken är utifrån hållbar stadsutveckling viktiga för besökande till centrum. I stort sett hela centrumområdet nås inom 500 meters gångavstånd från Bollnäs resecentrum, vilket ger en väldigt god tillgänglighet och utvecklingspotential. Förutom en god tillgänglighet för de som pendlar in med buss eller tåg, bedöms även det eventuella behovet av tillkommande bilparkering för bostäder, verksamheter och besökare kunna lokaliseras kring Bollnäs resecentrum.

Parkering

Bollnäs kommun vill att Parkeringsriktlinjer för Bollnäs centrum, antagna av kommunstyrelsen 2021-11-11 § 208, används som ett verktyg för stadsutveckling. Genom att frigöra ytor för annan bebyggelse uppnår Bollnäs den fördjupade översiktsplanens mål om den hållbara staden med stationsutveckling och förtätning i kollektivtrafikhärlägen. Med en strategi som prioriterar hållbara transporter såsom gång, cykel och kollektivtrafik samt mer hanterar bilen styrs utvecklingen mot en effektivare markanvändning och attraktiv stadsmiljö. I centrumområdet finns möjlighet att göra avsteg från parkeringstal genom att nyttja "Flexibla parkeringstal". Det innebär att fastighetsägare och exploatörer erbjuds möjlighet att kunna göra åtgärder (villkor som ska uppfyllas) för att minska efterfrågan på parkering och i gengäld få ett lägre parkeringstal för bil.

I centrala Bollnäs är majoriteten av bilparkeringsplatserna anordnade som markparkering (ca 71 %) – medan en mindre andel finns i parkeringshus (17 %) och som kantstensparkering (12 %). Utifrån den inventering som genomförts framgår det tydligt att belägningsgraden är låg – både sommar- och vintertid – vilket indikerar att det finns ett relativt stort antal bilparkeringsplatser jämfört med efterfrågan. Eftersom belägningsgraden generellt är låg och en stor andel av parkeringsplatserna dessutom utgörs av markparkering bedöms det finnas en potential att använda en del av parkeringsytorna till andra ändamål – t.ex. ny bebyggelse, trottoarer, uteserveringar, torg och parker.



Karta över markparkeringarnas lokalisering i Bollnäs centrum. Källa: Parkeringsriktlinjer för Bollnäs centrum 2021

Parkering till de planerade bostäderna i kvarteret föreslås att lösas inom fastigheten. Under gårdsplanen kommer det finnas ett parkeringsdäck. Möjligheten att nyttja parkeringsplatser inom fastigheten Vretåker 2 finns. Planförslaget möjliggör installation av laddstolpar för elbilar.

Parkering för rörelsehindrade som besöker centrumverksamheter inom kvarteren föreslås lösas med markparkering på omgivande gator. Övriga besökande till centrumverksamheter hänvisas till både markparkering längs stadens gator och mer samlade parkeringsytor kring resecentrum. Parkeringsriktlinjer framhäver att Bollnäs centrum har gott om parkeringsplatser för bilar. I framtiden bör bilparkeringar, enligt Parkeringsriktlinjer, anläggas utanför centrumkärnan och främst vid Bollnäs resecentrum då pendlings- och besöksparkeringar fungerar bra att samnyttja tillika för att främja hållbart resande. Bollnäs kommun arbetar därför för närvarande med en detaljplan för del av Bro 5:10, 4:1 och 5:6 som möjliggör byggande av ett parkeringshus/mobilitetshus. Ett mobilitetshus är en typ av

parkeringshus där både bilar och cyklar kan parkeras, samtidigt som det också finns olika typer av service, som till exempel en cykelverkstad. Mobilitetshuset ska vara till för både arbetspendlare och för de som har ärenden i Bollnäs centrum. Detaljplanen planeras gå ut på samråd under våren 2022.



Parkering vid resecentrum. Källa: AFRY

Parkeringstal för bil

Flerbostadshus

Bilparkeringstal vid flerbostadshus (antal p-platser per lägenhet):

Lägenhetstyp	Bilparkeringstal (antal platser per lägenhet)		
	Boende	Besökande	Totalt
Generellt*	0,50	+ 0,10 bpl**/lägenhet	0,60
1 rum	0,45	+ 0,05 bpl/lägenhet	0,50
2 rum	0,50	+ 0,10 bpl/lägenhet	0,60
3 rum	0,60	+ 0,10 bpl/lägenhet	0,70
4+ rum	0,90	+ 0,10 bpl/lägenhet	1,00

Verksamheter

Bilparkeringstal vid verksamheter (antal p-platser per 1000 kvm BTA):

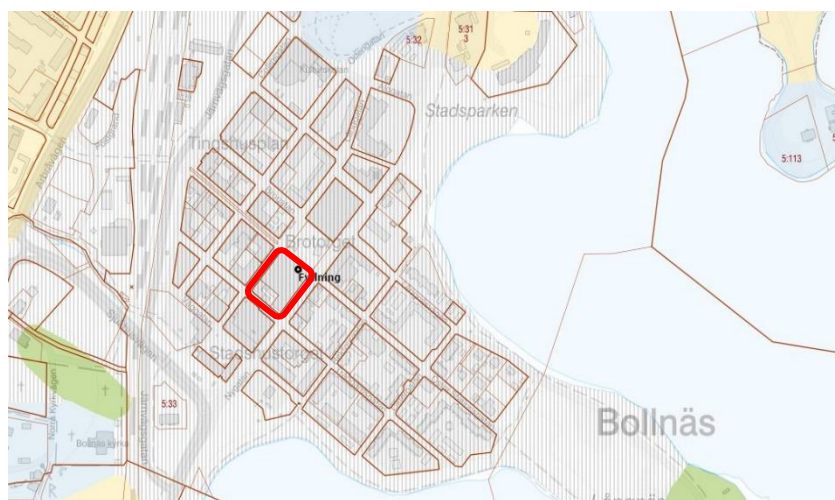
Verksamhet	Bilparkeringstal (antal platser per 1000 kvm BTA)		
	Anställda	Besökande	Totalt
Kontor	14	2	16
Centrumhandel*	4	14	18
Restaurang	5	21	26
Hotell	0,5 bpl/anst	0,75 bpl/rum	-
Idrottsplats	Särskild parkeringsutredning bör genomföras vid idrottsanläggning		

Tabeller med parkeringstal för bil. Källa: Parkeringsriktlinjer för Bollnäs centrum 2021

Geotekniska förhållanden

I Bollnäs har det aldrig funnits någon större bebyggelse eller kyrkby, eftersom marken bestod av sankmark. Där centrum är idag gick oftast vårfloden. När järnvägen byggdes ut valde man att fylla ut delar av sjön Vågen för att marken skulle bli plan. Samma sak gjorde man under 1910-talet när centrumet skulle byggas. Då fylldes marken upp mer för att slippa vårfloden. Trots det fick Bollnäs en stor översvämning över centrumet 1916. Under 1940-talet valde man att fylla igen den västra delen av Vågen för att få ytterligare mark.

Detta bekräftas av material från SGU, vars kartmaterial visar att marken i hela Bollnäs centrum består av utfyllnad, se karta nedan.



Karta över de geotekniska förhållandena i Bollnäs C. Fastigheten markerad. Källa: SGU

Enligt SGU:s jorddjupsmodell uppskattas jorddjupet till ca 10–20 meter.

I samband med uppförande av nuvarande bebyggelse (varuhus) undersöktes 1963 grundförhållanden i kvarteret. Enligt undersökningen ”består marken överst av ca 1,2 – 1,4 m sandig mo, varunder följer ett tunt lager finmo på torrskorpelera. Lerans underkant syns överallt ligga på nivån omkring +53, varunder följer mycket hårdpackad mo, ofta mjällig. Mon är så hårt packad att viktsonden har stoppats i densamma”. Rekommendation för grundläggningen av den planerade varuhus (delvis källare/skyddsrum) i två våningar var att ”grundläggningen bör ske på plattor nedförda till fast mark, vilken i regel ligger något under nivån +53,0 vid nordvästra delen, och något över nivån +53 vid sydöstra delen. För plattorna tillåts ett grundtryck av 2,0 kg/cm².”

Rejlers AB, Geo Buildings, Malmö har 2021 utfört en geoteknisk undersökning för tillbyggnad och nybyggnad av byggnader vid Brotorget i Bollnäs. Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden överst utgörs av fyllning på lera på morän på berg. Fyllningen som i större delen av området har en mäktighet av ca 1,5 m utgörs av sand och grusig sand, ställvis förekommer sandig lera. Fyllningens mäktighet är större, upp till 3 m à 4 m i några undersökningspunkter vilket kan förklaras av att det troligtvis är en tidigare bäckfåra som fyllts igen. Fyllningen uppvisar medelfast till fast lagringstäthet. Leran är fast och av torrskorpekaraktär med en mäktighet som varierar mellan någon meter och upp mot 3 m – 4 m. De största mäktigheterna återfinns i den nordvästra delen av Brotorget. Leran innehåller ställvis skikt/lager med sand. Leran uppvisar hög till mycket hög odränerad skjuvhållfasthet. Moränen underlagrar leran ned till berg. Då leran är mycket

fast kan det vara svårt att ange exakt gräns mellan lera och moränen. Det förekommer inblandning av lera i den övre delen av moränlagret. Morän kan alltid förväntas innehålla block. Sannolikt är dock det jorddjup som anges på SGU:s jorddjupskarta mer rättvisande (10 m – 20 m). Moränen uppvisar mycket hög relativ lagringstäthet. Samtliga undersökningar har avslutats utan kontakt med berg.

Av Rejlers utförd undersökning 2021 visar att den nu utförda undersökningen och tidigare utförda undersökningar kompletterar varandra, förutom att djupet till berg sannolikt generellt är större än vad tidigare undersökningar indikerar.

Om djupet till berg vid projektering av delar av planerad byggnad blir kritiskt, rekommenderas att jord-bergsondering utförs i lokala punkter för att på ett så rättvisande sätt som möjligt kunna etablera djup till berg.

Befintlig byggnad inom Kringlan 5 är grundlagd på eller i moränlagret under torrskorpeleran. Med tanke på det begränsade djupet till fast morän och berg, antas att det är spetsburna pålar. I upprättat TPM/Geo rekommenderas att grundläggningen för tillbyggnaderna utförs på liknande sätt som befintliga byggnader med syftet att erhålla så stor samverkan som möjligt. Beroende på de laster som förs ned till undergrunden kan värderas, om grundläggning kan ske i lera. Detta får verifieras vid detaljprojektering.

Med stabilitet avses, vad gäller geokonstruktioner, där brott i jorden kan utbildas på grund av nivåskillnader/topografiskillnader i terrängen, antingen naturliga eller av människan skapade, dvs. skred och ras i slänter. Någon direkt överhängande risk för skred och/eller ras bedöms inte föreligga, eftersom inga slänter förekommer vid de två fastigheterna respektive vid Brotorget.

Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattennivån har uppmätts i grundvattenröret i samband med installationen 2021-12-01 på ett djup av 3,3 m under befintlig markyta, vilket motsvarar nivån +52,77.

Fri vattenyta observerades i 6 undersökningspunkter vid geoteknisk undersökning utförd av Rejlers 2021.

Markavvattning och dagvatten

Bollnäs kommun har en antagen dagvattenstrategi och riktlinjer för dagvattenhantering. Dessa två dokument ska ge ramar och vägledning för hantering av dagvatten samt ska användas vid planering och exploatering av nya områden samt förtätning och ombyggnation i befintliga områden. Det finns områden i Bollnäs som behöver prioriteras för att säkerställa att hanteringen av dagvattnet sker hållbart och säkert. Därför är det viktigt att frågan hanteras tidigt i framtagandet av detaljplaner.

Planområdet består av hårda ytor, vilket medför att större mängder regn och snö ger upphov till snabb avledning och stora vattenvolymer, vilket i sin tur kan förändra den naturliga vattenbalansen. Med dagvattnet följer också föroreningar som ligger på markytan. Det kan utgöra en källa till miljöpåverkan. Hög andel hårdgjord yta i kombination med mer intensiv nederbörd kommer att medföra ökad risk för lokala översvämningar och skador på byggnader om det inte finns en välplanerad dagvattenhantering. Bollnäs kommun har tagit fram tre övergripande mål för en hållbar

dagvattenhantering och de är; lokalt omhändertagande, recipienthänsyn och hållbar planering.

De riktlinjer som gäller för förtätning och befintlig bebyggelse är att man ska vara extra noggrann vid utredningar avseende marklutningar, instängda områden, in- och utlopp etc. En översyn av dagvattenhanteringen bör ske inom sina egna fastigheter. Vid byggnationer ställs det krav på att dagvatten ska fördröjas och eventuell rening vid behov.

Enligt planförslaget kommer en del av dagens hårdgjorda yta (parkering) att ersättas med en grön innegård och en av de nya byggnaderna kommer att ha vegetationstak vilket sammanlagt minskar andel hårdgjord yta jämfört med idag.

Störningar och risker

Markföroreningar

En översiktlig undersökning av markmiljö vid fastigheterna Kringlan och Vretåker har utförts av AFRY i januari 2022. Vid undersökningsområdet har det tidigare bedrivits verksamhet som kemtvätt med lösningsmedel samt grafisk och fotografisk industri. Syftet med undersökningen är att undersöka om marken är förorenad kring befintliga byggnader på fastigheterna då de planeras att byggas om till bostadshus. Av slutsatsen i undersökningen framgår det att mark och grundvatten bedöms ej utgöra risk för människors hälsa eller miljön. Jorden är övertäckt av asfalt eller stenplattor och inga växter finns planterade eller kommer att planteras på undersökningsområdet framöver samt rötterna från planterade växter oftast inte når djupare än 1 m under markytan. Det finns inte heller någon information om att dricks-vattenuttag från enskilda brunnar görs i närområdet. När massor påträffas vid framtida schaktningsarbeten bör dessa då kontrolleras då halter uppmäts över KM. Det råder viss osäkerhet då mark under byggnaden ej provtagits och endast ett grundvattenrör installerades och provtogs. I det fall mark under byggnaden skulle varit förorenad avseende klorerade lösningsmedel, är det troligt att det borde detekterats i marken eller i grundvattenröret. Om så hade varit fallet hade även porgasmätning genomförts för att detektera eventuella klorerade lösningsmedel i porluften. Det hittades inte heller någon information om de nedlagda kemtvättarna har använt sig av klorerade lösningsmedel, organiska lösningsmedel eller andra typer av lösningsmedel. Då föroreningar påträffats över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM inom området har tillsynsmyndigheten upplysts i enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt kap.10 § 11.

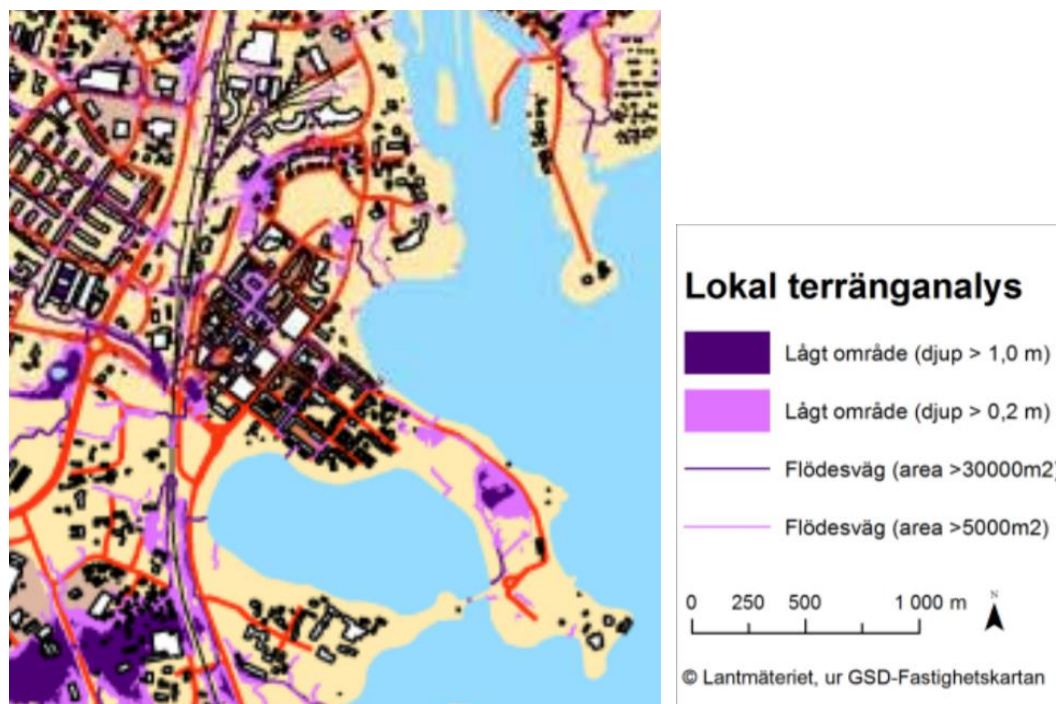
Radon

Planområdet ingår i normalriskområdet för radon.

Översvämningrisk

Lokala extrema skyfall är idag en av de vanligaste orsakerna till vattenskador i urbana miljöer. Skyfallen bedöms även bli mer vanliga i framtiden. Det är vanligt att dagvattensystemen överbelastas vid intensiv nederbörd så att vattnet i stället rinner längs markytan och orsakar översvämningar vilka ofta är förenade med stora kostnader. Enligt länsstyrelsen Gävleborgs lågpunktskartering för Bollnäs stad utgör området för Kringlan 5 "Lågt område (djup > 0,2 meter)". För att säkerställa att bebyggelse för samhällsviktiga byggnader och bostäder i Bollnäs stad inte ska riskerar att

översvämmas ska lägsta höjd på färdigt golv vara +56,85 m (RH2000) inom översvämningskänsliga områden. Byggnader och verksamheter som inte riskerar lida stor ekonomisk skada vid översvämning kan lokaliseras under denna nivå.



Karta med lågpunktskartering. Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

Översvämningar från Ljusnans vattendrag

Planområdet påverkas inte vid 100-årsflöde. Nivåerna vid högsta flöde påverkar däremot hela Bollnäs stad. När MSB:s definition av ett "Högsta flöde" betraktas, handlar det grovt om en återkomsttid på 10 000 år. En förebyggande åtgärd skulle kunna vara exempelvis invallning av sjön Varpen.



Karta med vattenutbredning vid ett scenario med ett beräknat 100-års flöde samt högsta flöde.

Vid skyfall (100 års regn enligt klimatscenarion RCP8.5) påverkas både Torget och kringliggande gator av vattensamling.

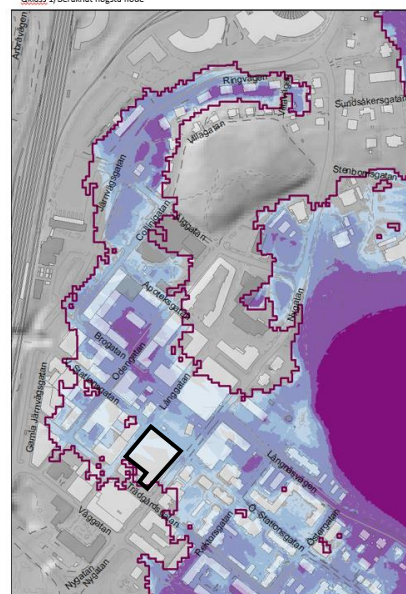
Skyfall (6 h varaktighet)

(100 års regn enligt klimatscenario RCP8.5)



Höga flöden Ljusnan

Oklass 1/Beräknat högsta flöde



Karta med vattendjupet vid skyfall (6 h varaktighet) samt beräknat Högsta flöden Ljusnan

Av kartor ovan kan det utläsas att korsningen Trädgårdsgatan/Nygatan där rampen till övre våningar finns påverkas varken av skyfall eller vid ett scenario med beräknat högsta flöde. Via rampen nås innegården och bostäder vilket säkerställer tillgänglighet även vid en eventuell översvämning/skyfall.

För att hantera framtida översvämningsrisker har Bollnäs kommun tagit fram en handlingsplan. I handlingsplanen finns ett antal känsliga punkter identifierade som måste övervakas extra om Ljusnan stiger eller vid skyfall där stora mängder regn kommer på kort tid. Av handlingsplanen framgår ansvarsfördelning och det finns ett etablerat samarbete med räddningstjänsten. Innehållet i dokumentet/handlingsplanen följs upp och justeras vid förändringar som kan påverka rutinerna. Beredskap genom handlingsplanen är ett sätt att från kommunens sida minska risken för skador på fastigheter och infrastruktur i samhället.

Slänter förekommer längs vattendrag (Ljusnan) och sjöar (Varpen), och dessa kan självfallet påverkas av högre vattenstånd så att tillfredsställande stabilitetsförhållanden övergår till icke tillfredsställande stabilitetsförhållanden. Dessa slänter är dock belägna på ett sådant avstånd från de aktuella fastigheterna, att de inte torde påverkas av eventuella skred eller ras där. Förutom skred och ras i slänterna ned mot Ljusnan, kommer ett ökat flöde även att medföra en risk för erosion av slänter och botten, vilket i sin tur också kan leda till att tillfredsställande stabilitetsförhållanden övergår till icke tillfredsställande. Detta bör också utredas ytterligare, men ligger även det utanför planarbetet för de aktuella fastigheterna. Vad som ska värderas och beaktas för de aktuella fastigheterna är på vilket sätt en översvämning skulle kunna påverka grundvattennivån respektive vatteninnehållet i jorden. En höjning av grundvattennivån eller ett ökat vatteninnehåll i jorden försämrar jordens bärighet. Jordlagerföljden utgörs av fyllning på lera av torrskorpekaraktär på morän. Fyllningen utgörs till största delen av sand och grusig sand med en mäktighet av ca 1,5 m i större delen av området. Lokalt kan mäktigheten uppgå till 3 m à 4 m. Översvämningsvatten skulle möjligtvis kunna tränga ned i fyllningslagret, i alla fall till viss del, men sannolikt är varaktigheten för ett högsta vattenstånd så kort, att

översvämningssvatten inte kommer att kunna ta sig genom torrskorpeleran. Det är inte heller säkert att hela fyllningslagret kommer att påverkas eftersom samtliga ytor runt fastigheterna är hårdgjorda, antingen med betongplattor eller med asfalt. I upprättat TPM/Geo rekommenderas att grundläggningen för tillbyggnaderna utförs på liknande sätt som befintliga byggnader med syftet att erhålla så stor samverkan som möjligt. Därav är det inte troligt att det kommer att bli någon höjning av grundvattenytan eller ökat vatteninnehåll i jorden som skulle kunna påverka bärigheten. Detta är en värdering som görs i samband med projekteringen. Rent praktiskt innebär en högre grundvattenyta att jordens bärighet kan komma att minska. Resultatet blir att fundamenten måste göras större. Det är viktigt att den nya grundläggningen utformas på ett sådant sätt att den fullt ut samverkar med den befintliga grundläggningen. Om detta inte kan åstadkommas, kommer den befintliga grundläggningen inte att vara anpassad till översvämningssvattenutredningens resultat, medan tillbyggnadens grundläggning kommer att vara det. Oberoende av grundläggningssätt, ska byggnaderna vid en förhöjd grundvattenyta verifieras för upplyft. Nu bedöms inte detta vara någon överhängande risk i detta fall, men formellt ska detta verifieras genom beräkning.

Ett annat alternativ kan vara att grundlägga tillbyggnaderna på spetsburna pålar, som förs ned till berget. Detta skulle säkra tillbyggnaderna. Men det förändrar inte att befintliga byggnader, som är grundlagda i moränlagret, potentiellt skulle kunna påverkas. Därför kan det vara omotiverat att pålgrundlägga tillbyggnaderna såvida inte lasterna blir så stora, att det ur allmän dimensioneringssynpunkt blir nödvändigt för att kunna verifiera bärighet och sättningar. Fyllnader bör utföras med material av kornstorlek som inte är känsliga för inre erosion, eftersom det finns en möjlighet att vatten kommer att strömma inom fyllningslagren både när vattennivåerna vid en översvämning stiger och senare sjunker tillbaka mot normala nivåer.

Buller

En trafikbullerutredning har tagits fram, *Efterklang Trafikbullerutredning 203436 Kvarteret Kringlan 2021-07-12*. Den innehåller beräkningar av ljudutbredning från tåg- och vägtrafik. Trafikuppgifter från mätningar utförda av kommunen och trafikuppgifter från Trafikverket för prognosår 2040 har legat till grund för beräkningarna. Enligt Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader skall dygnsekvivalent ljudnivå vid fasader ej överskrida 60 dBA. Överskrids 60 dBA skall tyst sida nyttjas för dessa bostäder (d v s minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara vända mot sida med mindre än 55 dBA i ekvivalent ljudnivå.) För lägenheter ≤ 35 kvm gäller 65 dBA.

Beräkning av trafikbuller visar att 3 sidor av kvarteret uppfyller samtliga riktvärden. Vid den fjärde sidan, mot Nygatan, ska tyst sida nyttjas för våningsplan 1 till 5 där våningsplan 1 avser markplan. Plan 1-4 har flera fasader med tyst sida och plan 5 har 1. Om bostaden är mindre än 35 kvadratmeter uppfylls samtliga riktvärden för hela fastigheten. Enligt planförslaget ska användningen vara centrum för markplan. Riktvärden för gemensam uteplats uppfylls för hela innergården.

Farligt gods

Länsstyrelsen för Gävleborg använder sig av en risk- och sårbarhetsanalys. Den beskriver farligt gods som hanteras i regionen, eftersom länet har ett

stort antal verksamheter som hanterar ämnen i verksamheter som klassas som farliga verksamheter enligt Sevesolagstiftningen. Mängderna som hanteras på dessa anläggningar är olika, men oavsett mängd kan en olycka få mycket allvarliga konsekvenser. Inom länet transporteras det en ansenlig mängd farligt gods på vägar, järnvägar, sjöar och i luften. I Bollnäs finns järnvägen som är ett riksintresse för kommunikation samt har en stor betydelse internationellt. Järnvägen ingår också i det strategiska godsnätet.

Bedömningen är planområdet följer de riktlinjer som finns för bostäder, eftersom den önskade åtgärden ligger utanför 150 meters gränsen. Därför är bedömningen att ingen riskanalys behöver upprättas.

4. Planförslag

Bebyggelse, stadsbild samt gestaltungsprinciper

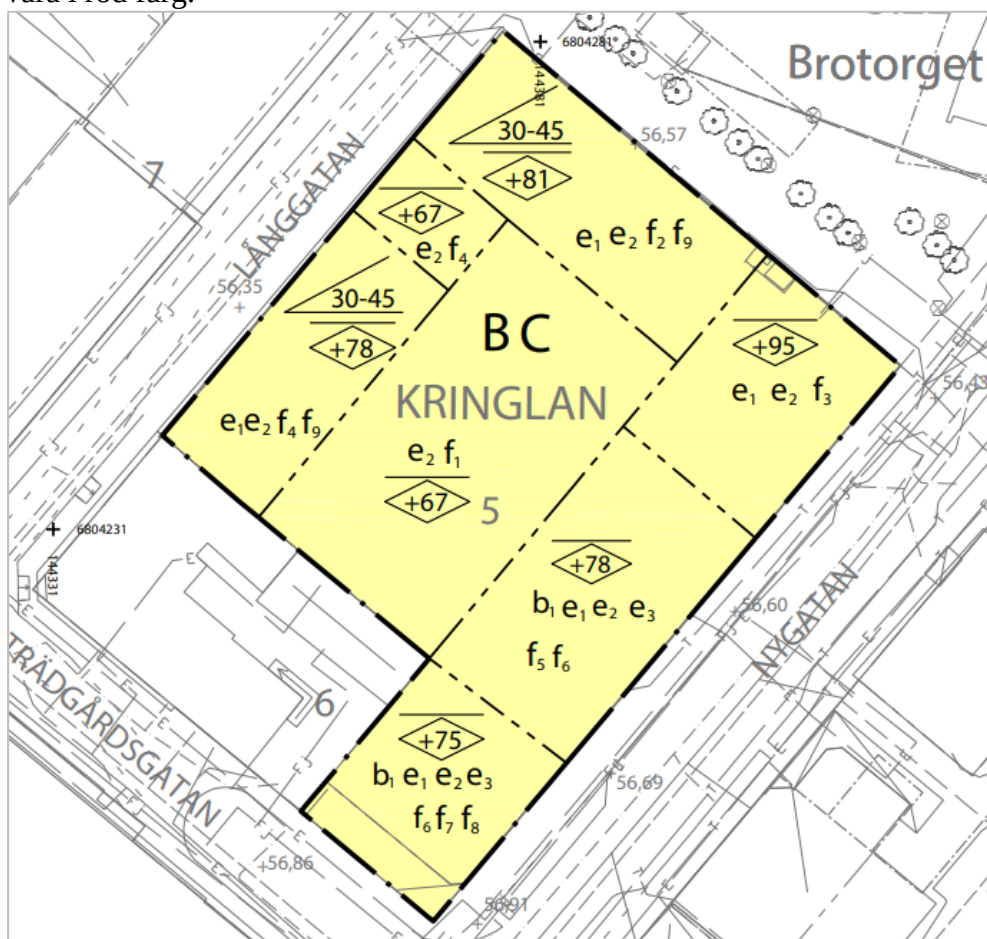
Bebyggelse

Plankartan möjliggör markanvändningen Centrum och Bostäder inom hela planområdet. Planförslaget reglerar att användningen Centrum minst måste finnas i markplan och att lokaler för centrumändamål ska ha entréer mot omgivande gator och torg. Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen. De tilltänka bostäderna är flerbostadshus och radhus. I kvarterets mitt säkerställs en innergård som kommer att bli en stor social plats där de boende kan umgås. Den ska vara upphöjd och detta regleras med föreskrivna markhöjder i plankartan. Byggnadskropparna är olika höga beroende på deras placering för att inte påverka stadssiluetten allt för mycket. Ungefär 7 våningar tillåts i hela kvarteret men med olika utformningar av tak. I hörnet Nygatan/Brotorget tillåts byggnadshöjder som motsvarar upp till 12 våningar, vilket kommer vara planområdets högsta punkt. Del av den nya påbyggnaden längs Nygatan som gränsar till fastighet Kringlan 6 föreslås vara en våningsplan lägre och utan balkonger. Syftet med detta är att minska påverkan på gårdsmiljö på Kringlan 6.



Visionsbild. Flygvy kvarteret Kringlan 5. Källa: DREEM

Det finns en bestämmelse om att fasaden på de nya byggnaderna (stadsradhus) längs Långgatan och i korsningen Brotorget/Långgatan ska vara i röd färg.



Plankarta med de planbestämmelser som ska gälla inom kvarteret Kringlan 5. Källa: AFRY

Stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas av den nya bebyggelsen. Den nya bebyggelsen som möjliggörs i planförslaget måste gestaltas med omsorg vad gäller fasader, material samt anpassning till omgivningen och dess kulturella värden som finns öster om planområdet, men även i den 1960- och 1980-talsarkitektur som finns inom planområdet.



Visionsbild. Vy från norr, Brotorget. Källa: DREEM

Den nya bebyggelsen kommer att byggas uppe på de befintliga byggnaderna. Den största delen av kvarteret kommer inte bli tillräckligt hög för att dominera på längre avstånd, vilket kyrkan och Bollnäs stadshus gör idag. Däremot kommer hörnet Nygatan/Brotorget märkas av betydligt mer, eftersom den kommer tillåta höjder motsvarande 12 våningar. Detta leder till att Bollnäs kommer att få en ny hög punkt i centrum som kommer synas när man kommer in till Bollnäs via bil, tåg eller skoter från sjöhållet. Trots detta har bedömningen gjorts att planförslaget inte påverkar stads- och landskapsbilden negativt.



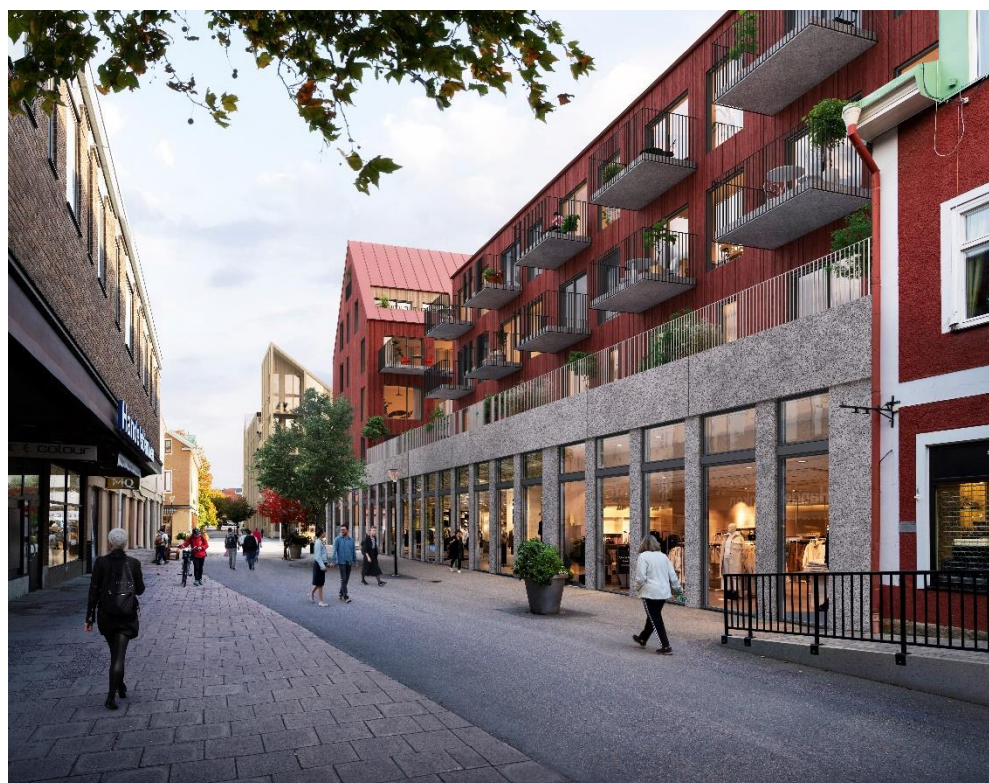
Visionsbild. Vy mot Brotorget och Nygatan. Källa: DREEM



Visionsbild. Vy från den publika takterrassen. Källa: DREEM



Utformning av övre gårdsplan samt sektion genom kvarteret. Källa: DREEM



Visionsbild. Långgatan vy från söder. Källa: DREEM

Gestaltungsprinciper

Samhällets fokus i stort påverkar också vilka byggnader som ges auktoritet och tillåts ta plats i stadens utveckling och synsätten förändras över tid. I Bollnäs blir detta extra tydligt då stadsbilden idag domineras av Bollnäs kyrka och Stadshuset som de högsta byggnaderna. Kyrkan är en symbol för det gamla samhället där tro och religion stod i fokus. Stadshuset symboliserar de nyare tankarna om kollektivet och dess institutioner. En tredje markör i staden, som idag inte markeras i höjd, men som dominerar gatuperspektivet kring Brotorget, är de handelsbyggnader som är uppförda på 60-talet. Tanken med dem var att man skulle kunna ta bilen in till centrum och köra upp på parkeringen på taket för att sedan ta sig ner till handeln i samma byggnad. Dessa ideal känns idag föråldrade och med den typen av handel bidrar inte de besökande till stadslivet. Det, kombinerat med brist på boende kring torget, gör att centrum inte är särskilt befolkat efter affärernas stängningstid.

Med de nya tilläggen som denna detaljplan förespråkar skapas en ny markör i stadsbilden. De tillbyggnader som görs på de gamla handels- och parkeringshusen tillför en ny karaktär av hållbart boende i centrum med bibehållen handel. Det blir en markör för individerna som bor i centrum och den sociala hållbarhet som det bidrar med. Brotorget blir tryggare och mer livfullt. De som ska handla i markplan kommer kunna bidra till stadslivet då de inte längre parkerar i samma byggnad. Det höga bostadshuset blir tillsammans med Bollnäs kyrka och Stadshuset ett tredje landmärke i Bollnäs stadssiluett. Det vill säga en markör för dagens samhälle, precis som kyrkan och Stadshuset är markörer för deras respektive tidsepoker. Genom att ha bostäder som sticker ut i siluetten visar man på den individualism som har blivit allt mer utbredd i samhället. Utöver bostäderna i punkthuset möjliggörs också en publik takterrass med utsikt över Varpen och landskapet. Denna utsiktspunkt har potential att bli en mötesplats för både lokalbor och turister.



Bildmontage som visar planförslagets påverkan på stadssiluetten. Montage gjort av DREEM.

Solstudier

En Sol- och dagsljusstudie är genomförd av DREEM arkitekter (2021-07-06) för att kartlägga hur planförslaget kommer att skugga befintlig bebyggelse samt antal timmar med dag- och solljus inne i kringliggande byggnader.

Solljus

Krav på solljus finns i BBR avsnitt 6:323 Solljus. Där anges att i bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Det finns inga krav angående direkt solljus för kontors- och butikslokaler. Solstudien visar att samtliga byggnader har fortsatt god tillgång till solljus även efter planförslaget har byggts ut.



Tillgång till direkt solljus på fasader mot Långgatan, 21 mars kl 06-18. Källa DREEM



Tillgång till solljus på fasader mot Nygatan, 21 mars kl 06-18. Källa: DREEM

Dagsljus

Dagsljusstudien är en så kallad VSC-simulering. En VSC-beräkning visar hur stor andel av himmelsljuset som träffar olika fasadytor i modellen. Fasader med bra dagsljusstillgång där avskärningsvinkeln är mindre än 30° eller VSC är större än 25 % kräver vanligtvis inte någon bearbetning eller kommentarer i planbeskrivningen. Vid normala rumsdjup, konventionella fönsterstorlekar och måttliga balkongstorlekar uppnås dagsljuskraven i BBR för planförslaget. För dagsljus i kontors- och butikslokaler säger Arbetsmiljöverkets Kunskapssammanställning 2019:2 bland annat att "varje arbetstagare ska ha tillgång till dagsljus och utblick under dagen". VSC-beräkningen visar inte att någon berörd bostad eller lokal hamnar under dagsljuskravet i BBR (VSC under 15%). Några lokaler får relativt stor påverkan (15-27%VSC), vilket kan behöva studeras närmare, utifrån analysmetoden.



Dagsljus på fasad mot Långgatan, VSC simulering. Källa DREEM



Dagsljus på fasad mot Nygatan, VSC simulering. Källa: DREEM

Service, offentlig och kommersiell

Offentlig service

Eftersom planområdet ligger så pass centralt i Bollnäs finns det mycket offentlig service inom gångavstånd från de nya bostäderna, såsom bibliotek, Folkets hus, badplatser och rekreation med promenadslingor i Folkets park. Gärdesskolan och Torsbergsgymnasiet finns inom ca 1 km, 15 minuters gångväg från planområdet. Det ligger väster om Järnvägen, och kan nås på flera planskilda gångvägar via Järnvägsgatan, under järnvägsområdet och Arbråvägen.

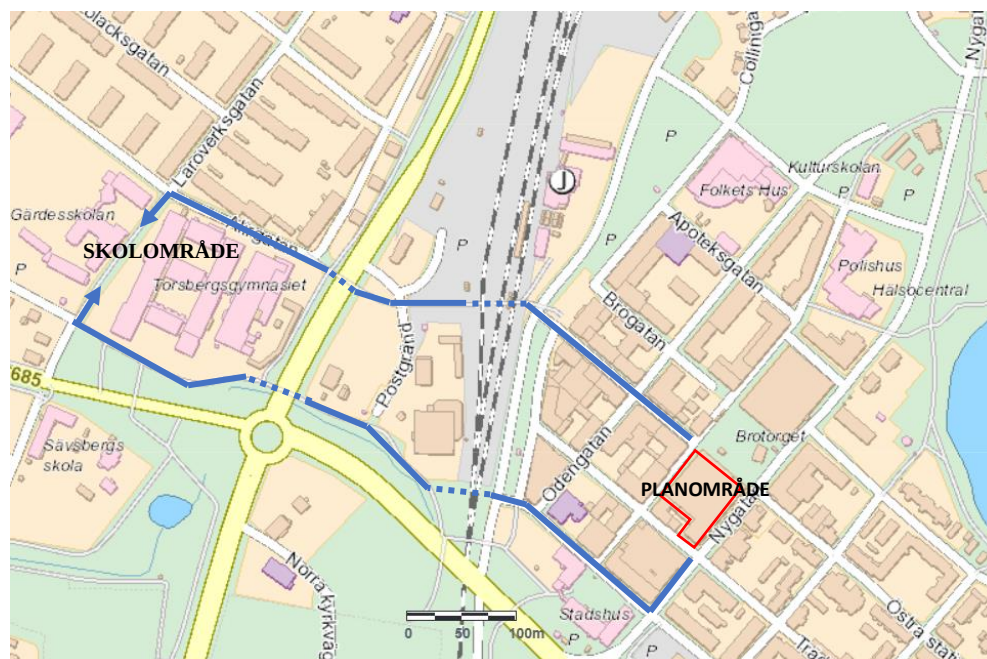


Bild som visar möjliga promenadvägar från planområdet till skolor. Streckad linje betyder gångväg i tunnel under mark. Källa: Bollnäs kommun

Kommersiell service

På de kringliggande gatorna finns det mesta av kommersiell service redan idag, så som restauranger, butiker, caféer, frisör, bank, apotek och systembolag. En utbyggnad enligt planförslaget kommer sannolikt att erbjuda ännu fler alternativ i framtiden.

Grönstruktur

Öster om planområdet ligger sjön Varpen som är en del av rekreationsområdet Långnäs. Där finns det grönstruktur som består av promenadstråk, lekparker, stadsparken, mindre skogliga rekreationsområden, badplats, camping, småbåtshamn och bouleplaner. På vintern finns det skoterleder på sjön när isen har lagt sig. Promenadstråken binder samman parkerna som ligger sydost om planområdet samt nordost.

Stora delar av Långnäs är också anpassade för personer med funktionsvariationer. Gång- och cykelvägar är anpassade på så vis att lutningar är inte lika starkt och de är extra breda, badplatsen är anpassad med specialbyggda bryggor, markbeläggningen består av hårda material som stenmjöl och asfalt samt längs strandlinjen har det anpassats med stenpirar och asfalterade promenadstråk.



Fotografier på grönområdena och promenadstråket längs Varpen. Källa: AFRY

Söder om planområdet ligger också det som är kvar av sjön Vågen som under början och mitten av 1900-talet blivit igenfylld för att möjliggöra mark för bebyggelse och infrastruktur.

Gator och trafik

Infrastruktur som gator, gång- och cykelvägar m.m. finns redan i dagsläget. Under byggnationstiden kommer de att bli påverkade, men det är under en begränsad tidsperiod. Inom de närmaste åren planerar kommunen ombyggnad av gator i närområdet. Nygatan är viktig för tillgänglighet i centrum. Inför kommande byggnation på fastigheten Kringlan 5 är det viktigt att i tidigt skede ta kontakt med kommunen i syfte att minska påverkan på tillgänglighet och framkomlighet för de boende i närområdet och besökare till centrum.

Framkomligheten för Räddningstjänsten är mycket god.

Teknisk försörjning

Snöröjning

Uppläggning av snö är att betrakta som miljöfarlig verksamhet och de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken ska följas. För att motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, är verksamhetsutövaren skyldig att vidta nödvändiga försiktighetsmått. Snö ifrån tätbebyggda områden eller industrimark kan innehålla många olika föroreningar. Snö som röjs från gator, vägar och parkeringsplatser mm ska inte tippas i eller i närheten av sjöar, vattendrag och liknande skyddsvärda vattensystem eller markområden.

Fastighetsägaren har hand om snö och halka runt fastigheten ca 2 meter ut.

Kommunen plogar på Långgatan, lägger snöhögar tillfälligt på torget och vissa andra platser för att sedan köra bort snömassor till kommunens snöupplag vid reningsverket.

El

Nätägare är Ellevio AB. Eventuell flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren.

Värme

Fastigheten kan kopplas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Vatten/avlopp

Planområdet omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för VA. Planområdet kommer ansluta sig till det befintliga nätet.

Troligast behöver nuvarande servis dimensioneras upp när antalet lägenheter ökar på fastigheten. Möjligheten finns att ansluta ytterligare servis för vatten och dagvatten från Långgatan. Utökningen av nuvarande VA-abonnemang justeras enligt gällande VA-taxa.

Avfallshantering

Bollnäs kommun har tagit fram en Kretsloppsplan (2021-01-06). Syftet med Kretsloppsplanen är bland annat att medvetandegöra vikten av källsortering samt hur olika typer av avfall ska hanteras i kommunen, samt möjligheten för hushållen att hantera sitt avfall på rätt sätt. Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB). Exploatören ska följa Kretsloppsplanens mål samt EU-direktivet för avfallshierarkin. Inom planområdet kommer sophanteringen finnas längs Nygatan.

5. Konsekvenser

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bollnäs kommun skickade ut en undersökning om betydande miljöpåverkan på remiss 2020-12-29. Utredningen ska hantera frågan om den önskade åtgärden medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunens samlade bedömning är att åtgärden inte medför en betydande miljöpåverkan och därför krävs det inte att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, eftersom den inte bidrar till nämnvärt ökad trafik, buller eller andra negativa konsekvenser för miljön. Bedömningen är också att den önskade åtgärden passar in i stadsbilden.

I utredningen tar kommunen upp följande frågor som ska behandlas vidare i detaljplanen:

- Parkering
- Geoteknisk undersökning
- Dagvatten och kapacitet på vatten- och avloppsledningar
- Landskaps- och stadsbilden

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, men vill skicka med några frågeställningar som de önskar att kommunen ska hantera under detaljplaneskedet. De är:

- Skyddsrum
- Brottsförebyggande
- Buller
- Riksintresse
- Dagvattenhantering
- Snöhantering
- Översvämningsrisk
- Stadsgestaltning

Miljökonsekvenser

Detaljplanen överensstämmer med 3, 4 och 5 kap. i miljöbalken (MB)

MB kap 3 behandlar de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vatten, exempelvis riksintressen. Det fjärde kapitlet hanterar de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Exempel på det är riksintressen för geografiskt bestämda områden. MB kap 5 bereder miljökvalitetsnormerna som hanterar de lagstadgade nivåerna när det kommer till buller, luft och vattenkvalitet.

Bedömningen är att den önskade åtgärdens genomförande inte påverkar eller skadar intressena i enlighet med miljöbalkens bestämmelser samt att människors hälsa och säkerhet bedöms inte påverkas negativt.

Extrem värme

En urban värmeö är ett storstadsområde som är påtagligt varmare än omgivningarna. Faktorer som bidrar till att värma upp städer är hårdgjorda ytor med lågt albedovärde, vilket innebär att lite solstrålning reflekteras. Andra faktorer är byggnader, trafik och brist på växtlighet. En lösning är att höja stadens albedo (vithetsgrad) genom att måla mörka ytor ljusare, samt genom att plantera fler växter. Hustak och hårdgjorda ytor (till exempel vägar) är ytor som man med fördel kan fokusera på att förbättra. De normalt mörka taken bidrar till uppvärmning av städer i hög grad, så det kan få betydande effekt att måla dessa vita, eller anlägga växtlighet på dem. Enligt planförslaget försvinner den hårdgjorda ytan på Kringlan 5 när ny bebyggelse byggs ovanpå. Bebyggelse placeras längs gatorna och i kvarteret mitt föreslås en innegård med växtligheter som erbjuder både sol och skugga. Ett av husen föreslås ha vegetationstak vilket höjer albedovärdet och binder vatten vilket kyler taket.

Enligt översiktsplanen ligger fokus på att centrera bebyggelsen kring serviceorter och skapa hållbara boendemiljöer. Även en kommunövergripande cykelplan håller på att upprättas. Till följd av detta ökar hållbart resande genom att åka miljövänligt med cykel och kollektivtrafik istället för bil. Detta i sin tur reducerar koldioxidutsläpp, växthuseffekten och bidrar till en hälsosammare miljö.

Miljökvalitetsnormer, MKN

Miljökvalitetsnormer finns för utomhusluft (halter avseende kvävedioxid/kvävoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon), omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt för kustvatten, sjöar och vattendrag. Normerna anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Påverkan på luft:

Bollnäs kommun uppnår miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar. För bensen och svaveloxid finns i dagsläget inte tillräcklig information för att bedöma miljökvalitetsnormerna. Områdena med högst halt av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) finns i Bollnäs tätort i anslutning till väg 50/83.

I FÖP för Bollnäs stad anges att luftkvaliteten i anslutning till väg 50/83 bör bevakas för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Denna detaljplan ligger inte i anslutning till väg 50/83 och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen för luft.

Påverkan på vatten:

MKN för vatten är bestämmelser om kvaliteten på miljön i en vattenförekomst. Målet för vattenkvaliteten är att vattenförekomster ska uppnå normen god status 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.

MKN vatten påverkas bl. a. av oljespill i avrinningen från vägbanor. Planförslaget innebär en förtätning av bostäder i en redan bebyggd miljö och bidrar inte i stort till ökad biltrafik. Förtätning i staden innebär oftast ökade hårdgjorda ytor och minskad fördröjning av dagvatten, vilket kan få negativa konsekvenser på recipienter och MKN för vatten. Andelen hårdgjorda ytor i detta förslag ökar inte utan snarare minskar då en del av nuvarande parkering kommer att ersättas med en grön innegård. En av de nya byggnaderna kommer att ha vegetationstak. Genomförande av planen bedöms inte innebära att några miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

Riksintressen och skyddade områden

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

Ekonomiska konsekvenser

För Bollnäs kommun ger genomförandet av detaljplanen inga ekonomiska effekter, eftersom detaljplanearbetet drivs av en privat byggherre. Sammantaget av detta projekt kan ses mer positivt för kommunen. Fler bostäder genererar fler kommuninvånare samt det ökar utbudet av attraktiva lägenheter samt radhus i ett centralt läge.

Sociala konsekvenser

Utöver attraktivt boende föreslås en ny mötesplats på takterrassen som är öppen för alla. På så vis kan nya möten skapas. Platsen kan också komma bli Bollnäs nya riktmärke som lockar både lokalbefolkning och turister.

De nya lägenheterna och radhusen kan locka till sig barnfamiljer som vill bo mer centralt. Det medför att barnen får nära till skola, fritidsaktiviteter, rekreation (badplats) och vänner. Det finns också närliggande lekparkar där de kan leka själva, men också med andra. De äldre barnen har också närhet till kollektivtrafiken.

Cirka 200 meter från planområdet ligger det stadsnära rekreationsområdet Långnäs. Området förstärker naturen, de sociala värdena, höjer attraktionskraften till närområdet samt är till för alla människor oavsett ålderskategori, kön och etniciteter. Långnäs är ett område som är levande året runt. Det finns Folkets Park och faciliteter som exempelvis bouleplaner, camping, småbåtshamn, motionsspår och skogspartier med möjlighet för hundpromenader.

Jämställdhetseffekter

Eftersom planområdet ligger i centrala Bollnäs ger det många goda förutsättningar för att skapa ett jämställt och tillgängligt boende. Inom en radie på fem minuter finns det flera målpunkter som man kan nå till fots och via cykel som exempelvis skola, matbutiker, klädfärer och inredningsbutiker.

Konsekvenser för barn (Barnkonventionen artikel 3)

Barn som bor eller växer upp i planområdets bostäder ges fina förutsättningar till en god boendemiljö i närhet till natur och rekreation, samt får rimligt avstånd till skola och andra samhällsfunktioner som är av betydelse för barns utveckling.

Konsekvenser för närboende

De större konsekvenserna för de närboende kommer vara under byggnationstiden. Maskiner och byggtrafik utgör högre bullernivåer och vid vissa situationer i obekväma dygntider. Detta är under en bestämd tidsperiod och kommer inte sedan påverka de närboende negativt.

Andra konsekvenser är skuggbildningen som kan ske för vissa boenden. Det kan uppstå en ökad ljudnivå ifall takterrassen skulle drivas av en kommersiell verksamhet. En ökad ljudnivå kommer det att bli, eftersom fler människor kommer att bo och röra sig i området. Det positiva i att flera kommer finnas i området är brottförebyggandet. När det är fler personer i omlopp under dygnets timmar är det med större sannolikhet att brotten minskar. Dessutom ökar det säkerheten för människor som kommer hem sent från arbetet eller hem från ett besök på restaurang/nattklubb.

Kommunen kommer att i tidigt skede kontakta X-trafik för att planera kollektivtrafiken under byggnationstid, så att trafiken kan rulla obehindrat även när det byggs i centrala Bollnäs.

Fastighetskonsekvenser

Intill planområdet angränsar det sex (6) st fastigheter. De kommer att påverkas på olika sätt och vis av genomförandet av planförslaget.

Bro 5:22 (torget)

Fastigheten består av torget. Den önskade åtgärden kommer inte att påverka fastigheten negativt. Åtgärden kommer att bidra till mer rörelse på alla dygnets timmar. Torget kommer också känna sig mer säkert när det finns fler

människor i närområdet. En av markanvändningarna kommer vara centrum, vilket medför butiker, restauranger etc. Det gör fortsättningsvis att det kommer kännas som en stadsmiljö runt torget. Från torget kommer man också få se en ny stadssiluett med den högre delen av byggnaden som kommer att bli en utsiktspunkt för alla. Åtgärden kommer vara positivt för Bro 5:22.

Broåker 5 och 1	Fastigheterna ligger nordväst om planområdet längs Långgatan. Stadsmiljön längs gågatan kommer att förändras i och med att ögonen dras uppåt och miljön blir mer stadslik. Nybyggnationen kommer att ta bort utsikten mot Varpen, men de positiva förändringarna överväger det.
Merkurius 1	Merkurius 1 ligger sydväst om planområdet längs Trädgårdsgatan. Fastigheten blir inte lika påverkad som de andra fastigheterna blir. Mercurius består idag av butiker med parkeringsmöjligheter på taket. Enbart en mindre del av planförslaget kommer att vetter mot fastigheten. Det som kommer att bli mer märkbart är den högre delen av förslaget som ligger på andra sidan av planområdet.
Trädgården 2 och 3	Fastigheterna ligger sydöst om planområdet längs Nygatan. Utsiktsmässigt ner mot Varpen påverkas de inte negativt. De boende i fastigheterna kommer att bli påverkade av skuggbildningen som kommer att bli, speciellt, av den delen av byggnaden som är högst.

6. Genomförande

Tidplan

Samråd	oktober-november 2021
Granskning	våren 2022
Antagande	sommaren/hösten 2022
Laga kraft	hösten 2022

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Inom kvartersmark kommer det vara enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att det är fastighetsägaren som är huvudmannen.

Ansvarsfördelning

Bollnäs kommun är ansvarig för att planprocessen sköts på ett tillfredsställande sätt i enlighet med gällande lagstiftning. Point Properties

AB ansvarar för att upprätta planhandlingar med tillhörande utredningar till de olika planskedena.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då föreslagen bebyggelse anses innebära betydande intresse från allmänheten.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Det är ett avtal om detaljplanens genomförande som är mellan kommunen och byggherre eller fastighetsägare nedan kallad Exploatör. I exploateringsavtalet ska det bland annat styras att Exploatören ska bekosta anläggningarna i den utsträckning det anses vara skäligt med hänsyn till nyttan som kan väntas av planförslagets genomförande, bebyggelsens och allmänna platsers utformning i enlighet med gällande gestaltungsprinciper samt med hänsyn till omständigheterna i övrigt. Ett exploateringsavtal kan också omfatta andra nödvändiga åtgärder som behöver vidtas utanför planområdet, exempelvis investeringar i teknisk infrastruktur för att säkerställa egenskapskrav och gällande lagstiftningar.

Exploateringsavtal tecknas mellan Exploatören och Bollnäs kommun och ska godkännas av kommunstyrelsen/KF innan detaljplanen antas. Avtalet kommer framförallt att omfatta/reglera:

- Exploatören bekostar all byggnation inom berörd kvartersmark.
- Det ekonomiska ansvaret för sanering, byggnationer och anläggningar. Exploatören bekostar erforderliga omläggningar av ledningar och uppdimensionering av nuvarande servis för vatten och avlopp. Utökningen av nuvarande VA-abonnemang justeras enligt gällande VA-taxa.
- Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör och bekostas av Exploatören.
- Exploatören åtar sig att vid genomförande av exploateringen följa kommunens Parkeringsriktlinjer för bil- och cykelparkering.
- Kommunen behöver upplåta allmän platsmark närmast fastigheten under byggtiden. Exploatören och kommunen kommer att avtala om tillgång till mark för byggställningar m.m. under byggtiden. Tillfällig upplåtelse av mark sker enligt kommunens gällande taxa och bekostas av Exploatören.
- Exploatören är ansvarig för att kringliggande gator vid planområdet har godtagbar framkomlighet under byggskede och att erforderliga trafikanordningsplaner tas fram.
- Exploatören ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av anslutnings- och återställandearbeten som behöver göras på intilliggande kommunal allmän plats som en följd av Exploatörens bygg- och anläggningsarbeten. För åtgärder utanför exploateringsfastigheten ska projektering och återställande utföras i samråd med kommunen och enligt kommunens aviseringar.

- Exploatören ansvarar för att i god tid informera kommunen om planerad byggnation i syfte att samordna grävarbeten.
- Inom de närmaste åren planerar kommunen ombyggnad av gator i närområdet. Inför kommande byggnation på fastigheten Kringlan 5 är det viktigt att fastighetsägaren i tidigt skede tar kontakt med kommunen i syfte att minska påverkan på tillgänglighet och framkomlighet för de boende i närområdet och besökare till centrum.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I dagsläget är planområdet en fastighet och föreslås även vara så efter planförslagets genomförande. Möjlighet att genomföra 3D-fastighetsbildning finns.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för detaljplanearbetet bekostas av fastighetsägaren, Point Properties AB. Hur den formella hanteringen av processen går till har reglerats i avtal mellan Bollnäs kommun och fastighetsägaren.

Tekniska frågor

De tillhörande utredningarna samt dokumentation och granskning som krävs för genomförandet av den önskade åtgärden initieras och bekostas av Point Properties AB.

Genomförandetid

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

7. Medverkande

Planbeskrivning och plankarta har upprättats av plankonsulterna Jasmina Lilja och Stanislav Ilic, på AFRY Göteborg i samarbete med samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollnäs kommun genom stadsarkitekt Bashir Hajo samt övriga berörda tjänstepersoner inom kommunen.