

Samhällsbyggnadskontoret**Antagandehandling**

Erik Lundh
Planarkitekt
0278-252 26
Samh.bygg@bollnas.se

2017-11-14

Dnr 16-6295

Planbeskrivning

Detaljplan för Del av Ren 30:1 m fl.



Innehåll

1. SAMMANFATTNING.....	4
2. INLEDNING.....	5
Planhandlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Processen.....	5
Plandata och markägoförhållanden.....	5
Tidigare ställningstaganden	6
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
Pågående markanvändning	7
Natur, kultur och rekreation.....	7
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	7
Stads- och landskapsbild.....	8
Service, offentlig och kommersiell	8
Gator och trafik	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden.....	9
Hälsa och säkerhet	9
4. PLANFÖRSLAG.....	10
Bebyggelse.....	10
Service, offentlig och kommersiell	10
Grönstruktur.....	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning.....	11
Geotekniska frågor.....	12
Dagvattenhantering.....	12
Hälsa och säkerhet	12
5. KONSEKVENSER.....	13
Behovsbedömning.....	13
Nationella miljökvalitetsmål.....	13
Miljökonsekvenser för natur och vattenområden	14
Ekonomiska konsekvenser	14
Sociala konsekvenser	14
Fastighetskonsekvenser.....	15
6. GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska frågor	15
Ansvarsfördelning.....	15

Fastighetsfrågor.....	15
Ekonomiska frågor.....	16
Tekniska frågor	16
MEDVERKANDE.....	16

1. SAMMANFATTNING

Enligt gällande översiktsplan från 2015 ska Bollnäs kommun ska ha beredskap för en ökad inflyttning av permanentboende och se till att fysiska planer för bostäder, fritidshus och industriområden tas fram i tillräcklig omfattning. Den här detaljplanen är ett led i den beredskapen.

Planen ska ge möjlighet till bostadsbyggande i mindre skala på två tomter, för att förtäta och utöka bebyggelsen i Ren. Området har närhet till förskola, grundskola och dagligvarubutik som ligger i anslutning till planområdet.

Det finns i nuläget inga intressenter för de planerade bostadsfastigheterna, därför är planbestämmelserna för byggnaderna översiktligt hållna. Föreskriven exploateringsgrad och våningsantal ger tillsammans med bestämmelserna i PBL och BBR tillräcklig styrning för att den tillkommande bebyggelsen ska kunna uppföras på ett lämpligt sätt.

För att få till nödvändiga funktioner på den södra bostadsfastigheten är avsikten att ett markbyte ska ske mellan affärsfastighetens ägare och kommunen för att skapa en ändamålsenlig tomt som ger möjlighet till en positiv utveckling av verksamheten och området som helhet.

2. INLEDNING

Planhandlingar

- Plankarta upprättad i januari 2017, reviderad i juni 2017.
- Denna planbeskrivning upprättad i februari 2017, rev. 2017-06-12
- Samrådsredogörelse dat. 2016-06-08
- Behovsbedömning av MKB, daterad 2016-10-06
- Fastighetsförteckning dat. 2017-03-29

Bilagor:

- Trafikbullerberäkning, daterad 2016-12-08, utförd av Westin Akustik AB

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning och mer sammanhållen bebyggelsemiljö i området samt en översyn av planbestämmelserna inom övriga delar av planområdet.

Fastigheten Ren 30:455, i detaljplan betecknad H-Handel, byter en del mark med Ren 30:1. Ren 30:455 ges även en utökad byggrätt öster om den nuvarande fastigheten. Parkeringsstomten, s:14, i nordvästra planområdet utökas med mark från Ren 30:1 och kan därför utöka med ytterligare ett antal p-platser för omgivande verksamheters behov. För att öka trafiksäkerheten och sänka hastigheterna utmed Virvelvägen kan gatan smalnas av mot korsningen med Örsängesvägen och inom parkmarken öster om Virvelvägen planeras en ny GC-väg.

Planprocessen

Planarbetet sker som standardförfarande, vilket innebär samråd, granskning av förslaget utifrån inkomna yttrande och antagande före laga kraft.

Plandata och markägförhållanden

Planområdet ligger i östra delen av Bollnäs tätort, norr om riksväg 50 mot Söderhamn, i korsningen Virvelvägen – Örsängesvägen och omfattar ett område av cirka 2,6 hektar.

För området gäller två stycken detaljplaner:

- dpl 81:863 (1981-07-24)
- dpl 80:477 (1980-11-12)

De gällande detaljplanerna redovisar parkmark/friluftskorridor för de planerade bostadsområdena. För båda planerna har genomförandetiden löpt ut.

Marken som planeras för bebyggelse ägs till största delen av Bollnäs kommun (Ren 30:1), förutom en affärsfastighet (Ren 30:455) som är i privat ägo samt en parkeringsanläggning som ingår i en samfällighet.

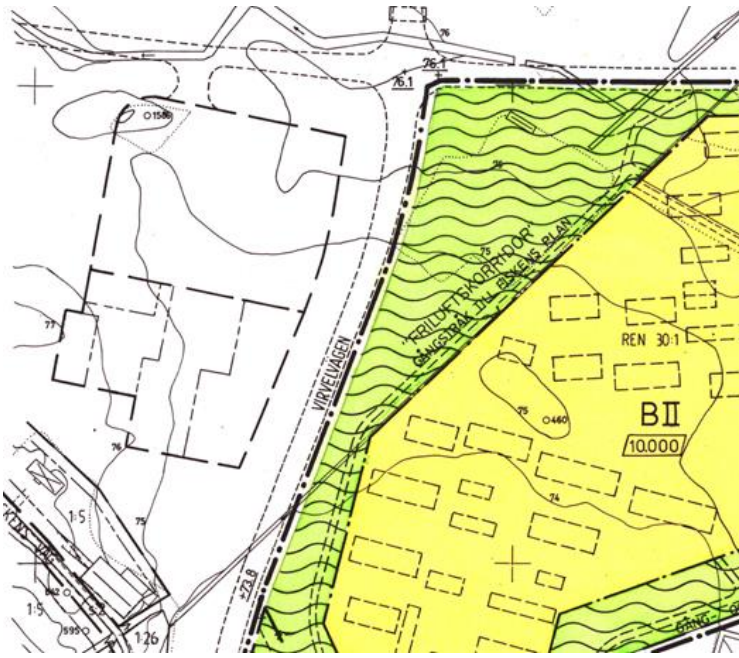


Bild 1. Utdrag ur gällande detaljplan över den nordöstra delen redovisas ett "friluftstråk". Dpl 81:863

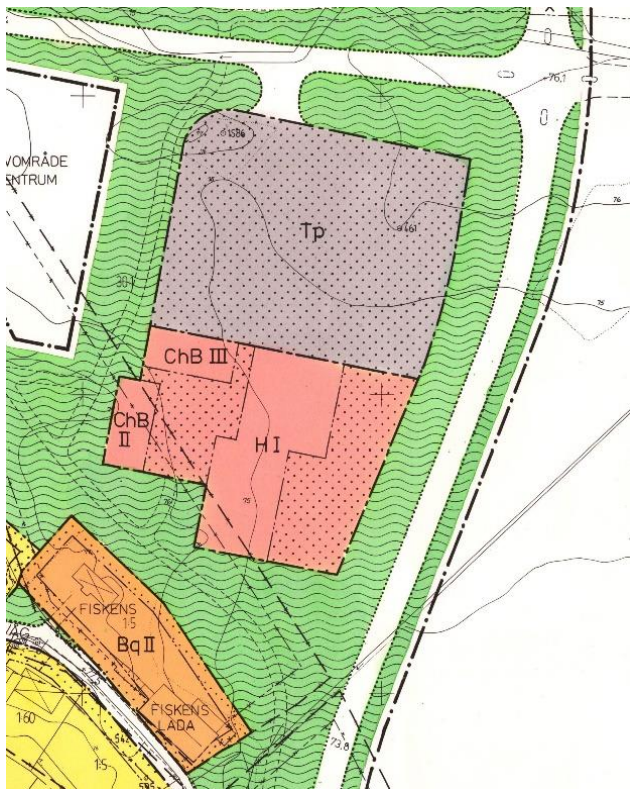


Bild 2. Utdrag ur gällande detaljplan för den sydvästra delen. Dpl 80:477

Tidigare beslut och ställningstaganden

Miljö- och byggnämnden beslutade om planläggning 2016-06-22 och något planprogram har inte upprättats.

Det planerade planområdet är inte särskilt utpekad i kommunen gällande översiktsplan, antagen 2015.

De antagna strategierna i översiktsplanen anger att:

- kommunen vara proaktiv vad gäller mark- och planberedskap och byggklara tomter och byggrätter i antagna detaljplaner.
- Ny bebyggelse ska ske genom bland annat förtätning av befintliga bebyggelseområden. Nya bebyggelseområden kring gator, kollektivtrafikstråk, Va-nät och skolor ska premieras.

Kommunerna bedömer att detaljplanen stämmer överens med kommunens översiktsplan, antagen 2015.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

De områden som planeras för bostadsbebyggelse utgörs idag av grönytor som inte bedöms nyttjas för något särskilt ändamål. Runt områdena finns modernare flerfamiljshus och villabebyggelse. I närområdet finns även viss offentlig service, handels- och kontorsverksamheter.



Bild 3. Planerad bostadsmark i nordost av planområdet

Natur, kultur och rekreation

Området bedöms inte ha några kulturvärden och inga fornlämningar finns registrerade inom eller i anslutning till planområdet. I närområdet finns Höghammar sporthall cirka 300 meter från planområdet. I direkt anslutning till planområdet, norr om Örsängsvägen finns goda möjligheter till rekreation.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Planområdet ligger inom riksintresset för kust, turism och friluftsliv ("rörligt friluftsliv") enligt 4 kap 2§ MB (Miljöbalken).

Planområdet är exploaterat på ett sådant sätt att tillkommande bebyggelse inte förändrar förutsättningarna på platsen och planområdet bedöms därför sakna betydelse för riksintresset. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

Stads- och landskapsbild

Området domineras av intrycket från de breda lokalgatorna som skiljer bebyggelseområdena från varandra.

Detaljplanens genomförande kommer att innebära en positiv utveckling av stadsbilden. Den tillkommande bebyggelsen innebär en förbättring av centrumkaraktären kring Rens centrum. Virvelvägens karaktär av lokalgata kommer att stärkas och hela området ges förutsättningar för ett mer aktivt och befolkningstätt intryck.



Bild 4. Vy norrut på Virvelvägen.

Service, offentlig och kommersiell

Planområdet beläget ca 2 kilometer från Bollnäs centrum. I närområdet finns ett servicehus med äldre omsorg, dagligvaruhandel och en förskola samt ett rekreationsområde norr om planområdet.



Bild 5. Förskola och dagligvarubutik

Gator och trafik

Planområdet korsas av Virvelvägen i nord-sydlig riktning och Örsängesvägen i öst-västlig riktning. Biltrafiken utgörs huvudsakligen av lokaltrafik med målpunkter i området.

Gång- och cykeltrafiken är delvis utbyggt i området, men saknar några viktiga länkar. Detaljplanen medger en förbättring av gång- och cykelstråken i nord sydlig riktning.

Längs Virvelvägen finns en busshållplats som i nuläget trafikeras av en lokalbuss. Cirka 500 meter söder om planområdet finns riksväg 50 som trafikeras av busslinjerna 78 (Bollnäs-Växbo-Rengsjö-Bollnäs) 100 (Edsbyn-Alfta-Runemo-Bollnäs-Söderhamn) och 172 (Edsbyn-Alfta- Bollnäs-Söderhamn-Hudiksvall).



Bild 6. Korsning Virvelvägen/Örsängesvägen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga underlag består marken inom planområdet huvudsakligen av lera och silt. Inom området finns en geoteknisk undersökning från 1972. För byggnader upp till tre våningar rekommenderas platta på mark. Källare rekommenderas inte på grund av de höga grundvattennivåerna.

Den omgivande bebyggelsen är huvudsakligen grundlagd med platta på mark utan synbara problem. Planerad bebyggelse följer omgivande bebyggelses utformning och höjd.

Hydrologiska förhållanden

Svackdiken finns utmed östra sidan av Virvelvägen och södra sidan av Örsängesvägen. Planområdet ligger inte nära någon grundvattentäckt.

Hälsa och säkerhet

Området är utsatt av buller från biltrafik. Bifogad bullerutredning visar dock att bullernivåerna är begränsade inom de två bostadstomterna och på väldigt få platser överstiger nivåerna i *förordningen (2015:216) trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Ingen förhöjd radonrisk föreligger då lera och silt har låg genomsläpplighet.

4. PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Bestämmelserna för den tillkommande bebyggelsen är valda för att skapa en flexibel plan och syftar till att ge flera olika alternativa bebyggelselösningar. På den norra tomten ges möjlighet att bebygga 30 procent av bostadstomten med byggnader i två våningar. Möjligheten finns att bebygga tomten med friliggande villor, par- eller radhus, men också mindre flerfamiljshus. Utfart från tomten ska ske mot Örsängsvägen.

I den södra delen av planområdet ges möjlighet till något högre byggnader i 2-3 våningar, på 35 procent av tomten. Bedömningen är att det är mest lämpligt att bebygga tomten med flerbostadshus för lägenheter. Utfart ska ske över handelstomten mot Virvelvägen. Transporterna till handelsfastigheten sker i huvudsak tidigt på morgonen och dagtid. Trafiken från bostäderna uppskattas vara mest frekvent på morgonen och kvällen.

Parkeringsanläggningar för den tillkommande bebyggelsens behov ska inrymmas på tomtmark. Inom den södra tomten finns parkeringsmark anvisad som n₁ där carport och/eller garage får uppföras. En avskärmning med staket eller byggnad skall finnas mot den angränsade handelstomten för att undvika personer på inlastningsområdet.



Bild 7. Bostadsmark i sydväst

Service, offentlig och kommersiell

Handelstomten får en delvis ny utformning, med en utökad byggrätt ges möjligheter, för verksamheten att utvecklas och finnas kvar. Fastigheten betecknas H, detaljhandel i en våning. Söder om den nuvarande byggnaden finns ett område med korsprickad mark, vilket innebär att skärmtak och andra enklare byggnader för verksamhetens behov får uppföras. På den

korsprickade marken utmed Virvelvägen får carport och liknade byggnader uppföras.

Grönstruktur

Planområdet har god tillgång till natur- och grönområden, trots att planlagd parkmark minskas. Grönytor som bevaras har beteckningen PARK, allmän platsmark, i detaljplanen. Inom parkmark får komplement för parkens användning som gång och cykelvägar, dagvattenanläggningar med mera anläggas.

Gator och trafik

Körbanebreddens på Virvelvägen är planerad att smalnas av vilket bedöms sänka hastigheten i området och skapa en tryggare och säkrare miljö. Längs Virvelvägens östra delar planeras Gång- och cykelvägnätet att byggas ut på mark avsatt för park för att förbättra kopplingen mellan olika målpunkter och områden.



Bild 8. Läge för infart till bostäderna från Örsängesvägen

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Fjärrvärme- och fibernätet är utbyggt inom området.

I detaljplanen är de allmänna ledningar väster om Virvelvägen skyddade som ett U-område. Ett U-område innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs- Ovanåkers Renhållnings AB). Framtida exploatörer ska följa EU-direktiven för avfallshierarkin och de kommunala miljömålen.



Bild 9. Förpackningsåtervinning vid ICA

Geotekniska frågor

I den geotekniska undersökningen som är utförd för området är rekommendationen att exploatören innan byggnation ska utföra en detaljerad markundersökning för att välja grundläggningssätt.

Det åligger en framtida exploatör att redovisa vald grundläggning vid bygglovsansökan.

Dagvattenhantering

Kommunala dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. I huvudsak ska dagvatten tas om hand lokalt inom fastigheten – LOD.

Hälsa och säkerhet

Byggnation ska utföras radonskyddat på ett sätt som står i enighet med nivåerna i BBR. I dagsläget är det rekommenderade värdet inomhus 200 Bq/m³.

Bullernivåerna ska följa de aktuella direktiven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I dagsläget gäller SFS 2015:216 § 3 – 5:

”Buller från spårtrafik och vägar

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

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

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

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

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

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

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket

1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

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

Enligt den trafikbullerutredning som har utförts är det möjligt att lösa utomhusbullret på ett tillfredställande sätt. Bullernivåerna inom byggrätterna ligger under eller på 50 dBA, ekvivalent nivå, vilket ger flera möjliga lösningar för placeringen av byggnader och uteplatser.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen har i ett tidigt skede samråtts med Länsstyrelsen Gävleborg som delar kommunens bedömning.

Nationella miljö kvalitetsmål

Detaljplanen är av begränsad betydelse i ett redan exploaterat område med liknande verksamhet. Av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen är följande 4 mål mest relevanta inom ramen för miljöbedömningen av planen.

Begränsad klimatpåverkan

Möjlighet att nyttja befintligt fjärrvärmenät

Begränsade körsträckor med bil, närhet till kommunala transportmedel

Frisk luft

Planen görs i ett område med begränsad biltrafik och är inte av den omfattningen att tillkommande trafik bedöms öka avgasutsläppen i någon högre grad. Uppvärmning av tillkommande bebyggelse kan ske med fjärrvärme.

Grundvatten

Dagvatten tas om hand lokalt i hög grad. Källarlösa byggnader begränsar även dränering av mark.

God bebyggd miljö

Trafikbullerutredning visar att uppmätta värden möjliggör byggnation i enlighet med gällande lagstiftning. Nya byggnader har alla förutsättningar att ge boende en god inomhusmiljö

Radonhalten i omgivande mark är låg (*Säker strålmiljö*)

Avfallshanteringen i området sköts kommunalt och möjligheten till återvinning från hushållen finns i närområdet. (*Giftfri miljö*)

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

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

4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden, d.v.s. riksintressen för geografiskt bestämda områden.

5 kap. MB behandlar miljökvalitetsnormer.

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

Det finns miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

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

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

Detaljplanens omfattning är inte av den graden att genomförande av planen bedöms innebära att några miljökvalitetsnormer för luft och vatten överskrids eller påverkas negativt.

I detaljplanen finns bestämmelser som ska säkra bullernivåerna för den tillkommande bebyggelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen avsätter medel till ombyggnad av Virvelvägen och för anläggningen av den nya gång och cykelvägen. Kommunen initierar och bekostar avstyckning och fastighetsreglering för fastigheterna inom planområdet i enlighet med Laga Kraftvunnen detaljplan.

Sociala konsekvenser

Tillgängligheten till och inom detaljplaneområdet bedöms vara mycket goda. Området är relativt plant och angöringen kan skapas till bostäder direkt från befintliga vägsystem utan att skapa nya typer av trafiksituationer som kan vara farliga för oskyddade trafikanter. Befintligt gång- och cykelvägnät är planerat att kompletteras vilket förstärker tillgängligheten.

Den relativa närheten till Bollnäs centrum och befintlig service i närområdet gör området lämpligt för både äldre och barnfamiljer. Ny bebyggelse utmed Virvelvägen och Örsängesvägen kommer att innebära att fler människor rör sig i området vilket kan öka den upplevda tryggheten.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten Ren 30:455 får ändrade fastighetsgränser och en ändrad byggrätt. Fastighetens yta förändrats inte nämnvärt och lokaliseringen av den förändrade byggrätten innebär troligen en förbättring vid en framtida expansion.

Samfälligheten s:14, parkeringstomten får en ny fastighetsgräns mot Virvelvägen och utökad yta. Förändringen innebär att ett antal parkeringsplatser troligen kan anläggas på fastigheten. En omprövning av gemensamhetsanläggningen inom parkeringsanläggningen kan också behövas.

För kommunens fastighetsavdelning innebär ett genomförande av detaljplanen att man får mindre grönytor som behöver skötas. Ett genomförande av detaljplanen innebär också ett bättre utnyttjande av det befintliga VA- och fjärrvärmenätet.

6. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetiden sätts till 10 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Tidplan

Samråd	Mars-April 2017
Granskning	Sommaren 2017
Antagande	Hösten 2017
Laga Kraft	Hösten 2017

Ansvarsfördelning

Huvudmannskapet för allmän platsmark är kommunalt.

Kommunen initierar och bekostar avstyckning och reglering av fastigheterna inom planområdet i enlighet med Laga Kraftvunnen detaljplanen.

Kommunen tecknar exploateringsavtal med de exploatörer som avser att bebygga de tillkommande bostadsfastigheterna i ett senare skede, efter planens antagande.

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

Fastighetsfrågor

Fastigheterna längs Virvelvägens västra sida kommer att utökas. Ren 30:455 belastas med ett servitut för utfart till förmån för den nya bostadsetableringen, på Ren 30:1, i söder. Det nuvarande servitutet för utfarten över Ren 30:1 behöver där med omprövas.

Behovet av servitut är prövat mot FBL 3 kap 1§ Allmänna lämplighets- och planvillkor och 5 kap 4§ Grunderna för fastighetsreglering och syftar till att

skapa en fördelaktig fastighetsyta och ge den nya bostadstomten en lämplig utfartslösning mot Virvelvägen.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut vid bygglovsansökan i enlighet med kommunens antagna taxa. Inga kostnader för mark- och fastighetsreglering ska belasta s:14 och Ren 30:455.

Tekniska frågor

Eventuella kompletterande utredningar initieras och bekostas av exploatören i anslutning till framtida byggnation.

MEDVERKANDE

Detaljplanehandlingarna är upprättade av Agneta Niklason, Arkitekt MSA, Arkreativa AB, Ljusdal och Erik Lundh, planarkitekt, Bollnäs kommun.

I övrigt har kart- och mätavdelningen, trafikavdelningen och fastighetsavdelningen bistått med information och handlingar.

Planavdelningen

Erik Lundh
Planarkitekt