

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Vretåker 2, Brotorget Norra,
Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Dokumenttyp Planbeskrivning	Diarienummer 2020-00196
Skede Laga kraft	Datum 2023-11-24
Beslutad av Miljö- och byggnämnden	Datum 2023-10-27 § 127

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
Detaljplaner, fastighetsplan, områdesbestämmelser	7
Regionala och lokala miljömål.....	8
3. Förutsättningar	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Natur, kultur och rekreation	9
Riksintressen	9
Områdes- och bebyggelseskydd.....	12
Strandskydd.....	13
Stads- och landskapsbild	13
Offentlig och kommersiell service	14
Trafik och gator	14
Geotekniska förhållanden.....	21
Hydrologiska förhållanden	22
Markavvattning och dagvatten	22
Störningar och risker	23
4. Planförslag.....	28
Bebyggelse och gestaltungsprinciper	28
Service, offentlig, och kommersiell	34
Grönstruktur	35
Gator och trafik	35
Teknisk försörjning	36
5. Konsekvenser	36
Ställningstagande till betydande miljöpåverkan	36
Miljökonsekvenser	37
Ekonomiska konsekvenser	39
Sociala konsekvenser	39
Fastighetskonsekvenser	41
6. Genomförande	42

Tidplan	42
Organisatoriska frågor	42
Avtal	43
Fastighetsrättsliga frågor	44
Ekonomiska frågor	44
Tekniska frågor	44
Genomförandetid.....	44
7. Medverkande	45

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.



Figur 1. Planprocessen

Planhandlingar

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Granskningsutlåtande

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Trafikbullerutredning 2022-10-14, Efterklang

Sol- och dagsljusstudie 2022-11-23, DREEM

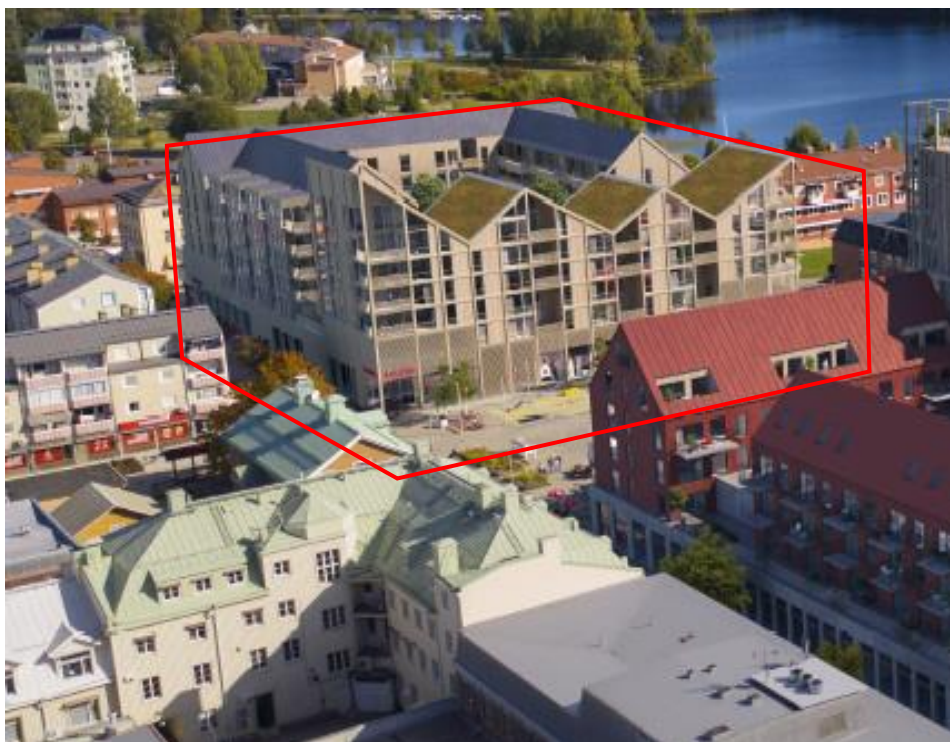
Geoteknisk undersökning och MUR 2021-12-23, Rejlers

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

Översiktlig undersökning av markmiljö 2022-01-28, AFRY

Syfte

Syftet med planläggningen är att aktivera och utveckla kvarteret Vretåker 2, norra sidan av Brotorget, och skapa en tydlig mittpunkt i Bollnäs gamla stadskärna genom att utveckla båda sidorna av Brotorget, med hög densitet av handel, service, kontor och boende. Den befintliga handeln bibehålls i markplan, plan 1. Det befintliga plan 2 byggs delvis om till bostäder och ytterligare 3-5 våningar med bostäder möjliggörs. Den högsta bebyggelsen möjliggörs i byggrätten mot Brotorget. Samtliga fasader får en ny utformning och stommen behålls. Formspråket ska inspireras av de geometrier som återfinns i den omkringliggande bebyggelsen och det nya kvarteret får en sammanhållen gestaltning med variation i gavelmotiv och burspråk. Projektet har högt ställda hållbarhetsmål och eftersträvar att minimera klimatpåverkan.



Figur 2. Visionsbild över kvarteret Vretåker 2 med påbyggnader som möjliggörs i planförslaget. Källa DREEM Arkitekter

Läge och areal

Planområdet ligger i Bollnäs centrum, direkt norr om Brotorget. Storleken på planområdet är ca 0,4 hektar. Planområdet omfattar fastigheten Vretåker 2 samt delar av fastigheter Bro 5:22 och Bro 5:10.



Figur 3. Översiktskarta över kvarteret Vretåker 2 med planområdet markerat med röd linje. Källa: Bollnäs kommun

Markägare

Fastighetsägare för Vretåker 2 är Point Properties AB. Fastigheterna Bro 5:22 och Bro 5:10 ägs av Bollnäs kommun.

2. Tidigare ställningstagande

Uppdrag och bakgrund

Miljö- och byggnämnden, har § 2020-12-09, § 152, beslutat att

- Detaljplan för kvarteret Vretåker 2, Brotorget Norra får upprättas
- Fastighetsägaren utför detaljplanearbetet i egen regi i samråd med samhällsbyggnadskontoret
- Planhandläggning 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

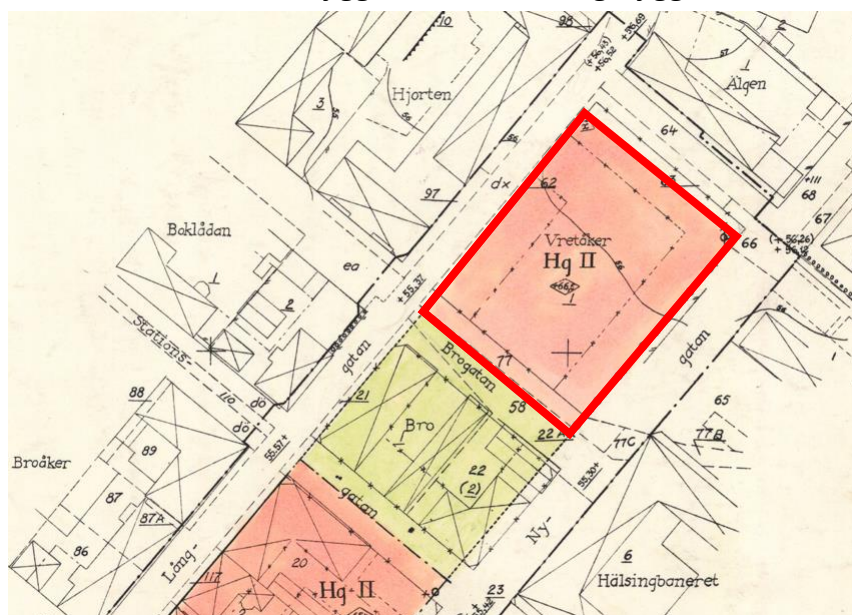
Den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs Stad antogs av kommunfullmäktige 20-05-25, § 73. För planområdet anges "Centrum", vilket innebär "Befintlig mark för centrumändamål, handel och bostäder. Viss förtätning och komplettering av områdena kan ske där så bedöms lämpligt". Området är utpekad som ett 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.

Detaljplaner, fastighetsplan, områdesbestämmelser

Detaljplan

Det finns en gällande detaljplan för planområdet och den antogs 1965-08-23. Detaljplanen reglerar att fastigheten Vretåker 2 får användas för handelsändamål och bebyggas av en tvåvåningsbyggnad. Om föreslagen

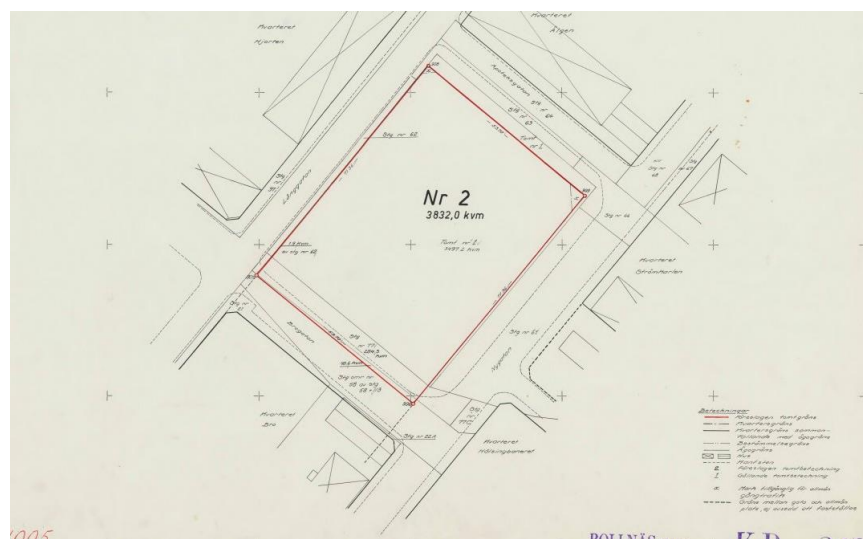


Figur 4. Den gällande detaljplanen med planområdet markerat. Källa: Bollnäs kommun

detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Tomtindelning

På fastigheten Vretåker 2 finns det en gällande tomtinledning från 1965. Enligt dokumentationen utfördes tomtindelningen för upprättande av ett affärshus. I och med denna detaljplanläggning kommer tomtindelningen att upphöra och detaljplanens bestämmelser kommer i stället att gälla.



*Figur 5. Översiktskarta över tomtindelningen gällande från den 30 nov 1965.
Källa: Bollnäs kommun*

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 planeras 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.

3. Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Planområdet består idag utav ett varuhus med parkering.



Figur 6. Drönarvy över kvarteret som det ser ut idag. Källa DREEM Arkitekter

Natur, kultur och rekreation

Planområdet ligger i centrala Bollnäs och är ianspråktaget av befintlig bebyggelse. 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 alla-aktivitetsområde. Det finns också en konsthall, ett museum samt teaterverksamhet i Bollnäs centrum.

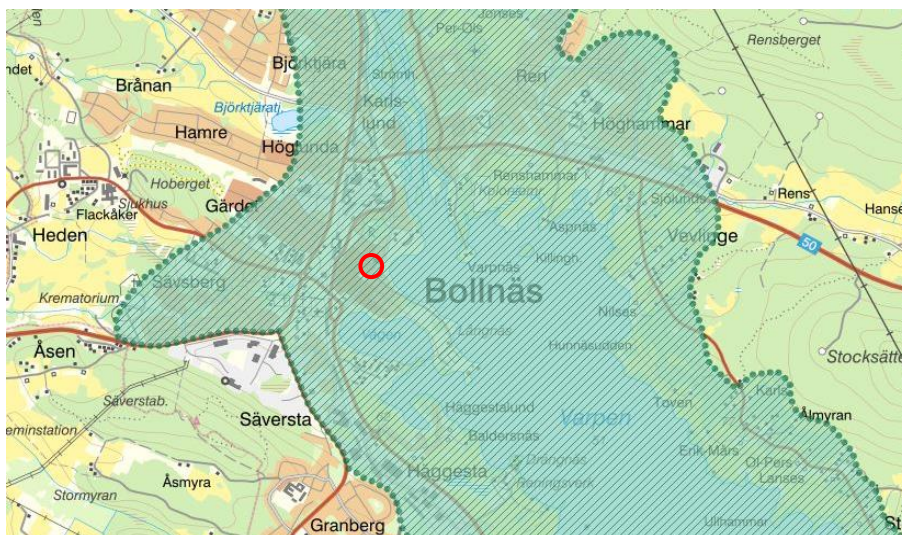


Figur 7. Bilder från Stadsparken och sjön Varpen. Källa AFRY

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”.

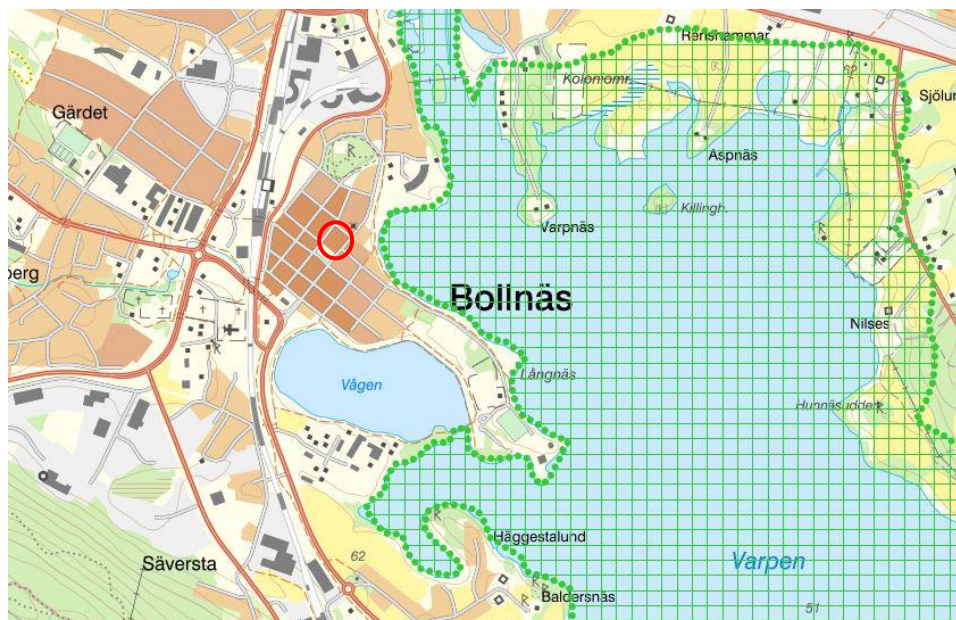


Figur 8. Översiktskarta över riksintressets utbredning med fastigheten markerad. Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

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.



Figur 9. Översiktskarta över riksintressets utbredning med fastigheten markerad. Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

Riksintresse för kommunikation MB 3 kap 8 §

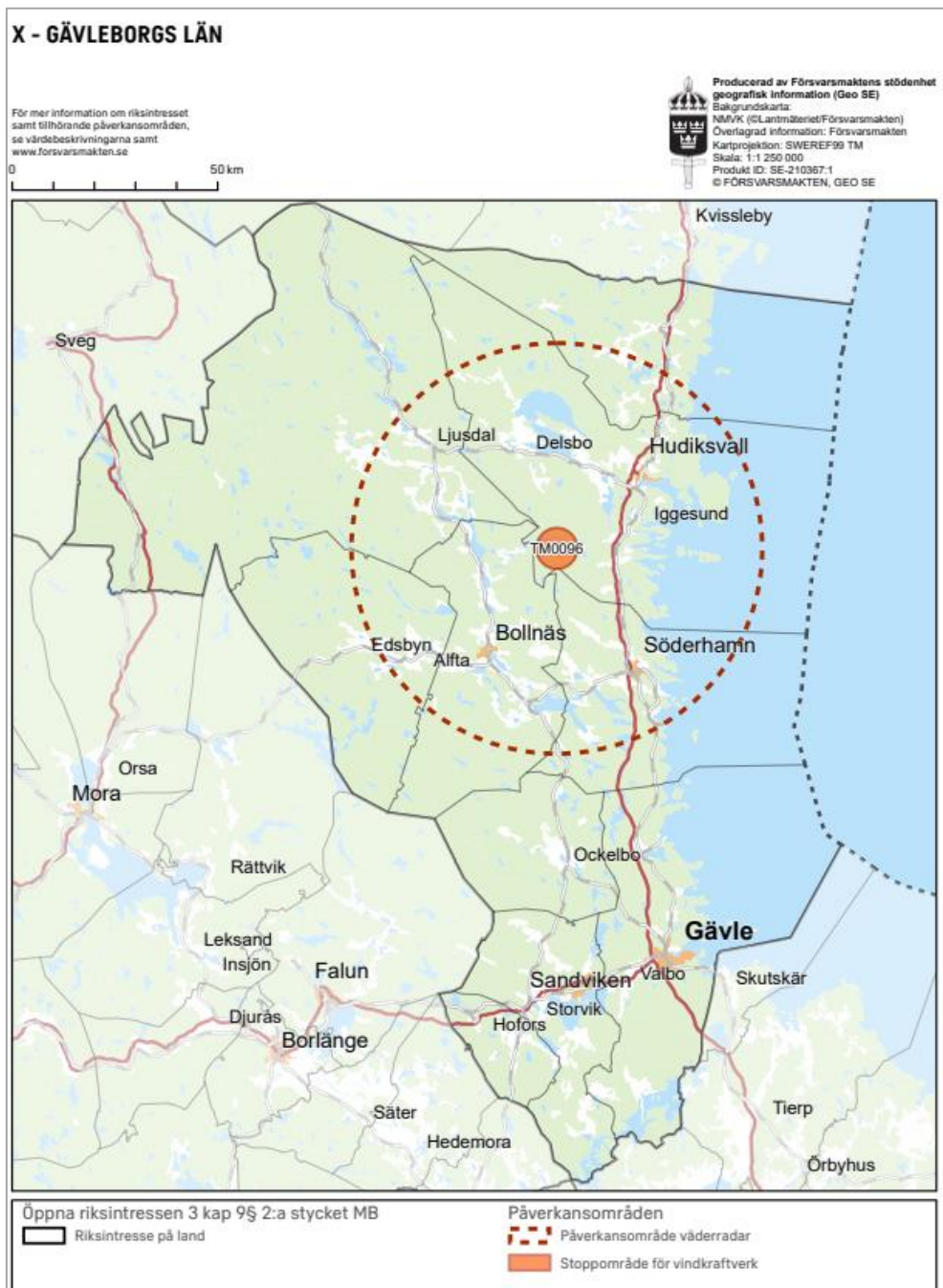
Järnvägen som går igenom Bollnäs är av riksintresse för kommunikationer. Den är en del av norra Stambanan samt ingår i TEN-T nätet, vilket innebär att järnvägen är av internationell betydelse. Järnvägen är också med i det strategiska godsnätet och sträcker sig mellan Bräcke - Storvik/Gävle.



Figur 10. Översiktskarta över riksintressets utbredning med fastigheten markerad. 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.



Figur 11. 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.

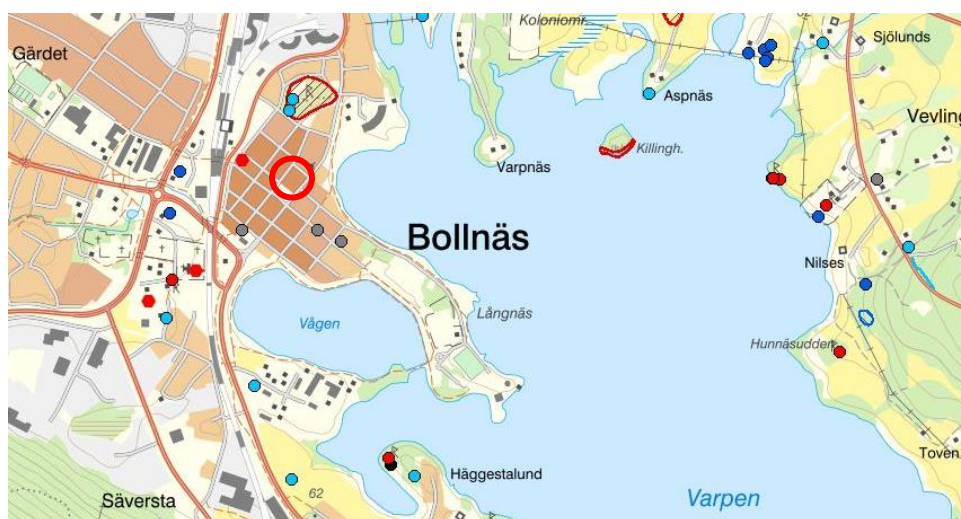
Åtgärdens påverkan på riksintressena

Bedömningen är att den önskade åtgärden inte påverkar riksintressena negativt.

Områdes- och bebyggelseskydd

Fornlämningar/kulturminnen

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



Figur 12. Översiktskarta över fornlämningar med fastigheten markerad. Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

Kulturarhistoriskt värdefull bebyggelse

Söder om planområdet finns den enda kvarvarande sammanhängande delen av bebyggelsen som tillkom under samhällets tillväxtperiod omkring förra 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 bebyggelsen anpassas till den befintliga bebyggelsen.



Figur 13. 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 centrumet var privatägd. De som ägde byggnaderna hade fått bygga lite som de ville, vilket inte sågs bevarandesvärt 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 Kringlan 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.



Figur 14. Långgatan med 1960-tals bebyggelsen. Planområdet till vänster i bild. Källa: Bollnäs kommun

Strandskydd

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

Stads- och landskapsbild

I planförslaget föreslås påbyggnad med 3-5 våningar. Dagens byggnad är låg och utseendet är typiskt för 60-talet. Byggnaden har butiker i entréplan och parkering på våningen över. Bebyggelsen runtomkring är uppförd i olika stilar och tidsepoker. Söder om planområdet finns det uteserveringar mot Brogatan till. Öster om planområdet ligger Grand Hotell.



Figur 15. Bild på befintlig fastighet, vy från Nygatan / Brotorget. Källa: DREEM arkitekter



Figur 16. Bild på befintlig fastighet, vy från Långgatan / Apoteksgatan. Källa: DREEM Arkitekter

Offentlig och kommersiell service

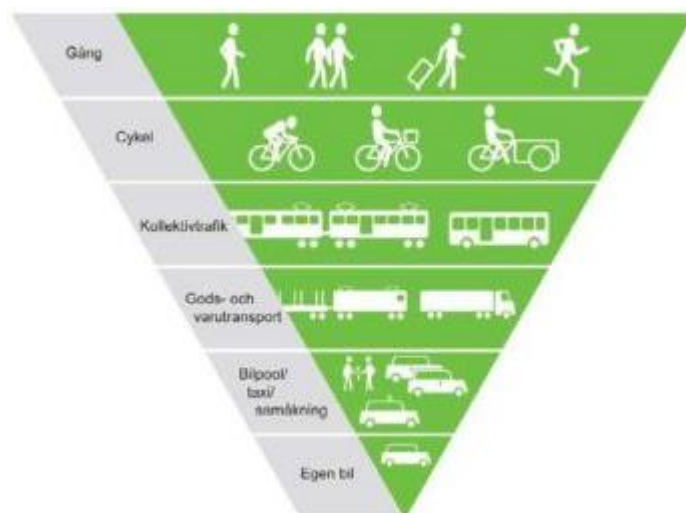
På de kringliggande gatorna finns det mesta av offentlig och kommersiell service så som restauranger, butiker, caféer, frisör, bank, apotek och systembolag.

Trafik och gator

Biltrafik

Bollnäs kommun arbetar med att ta fram en trafikstrategi för kommunen. Det är en övergripande strategi som ska prägla 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 kommun-övergripande 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.



Figur 17.
Trafiksorternas hierarki.
Källa: Bollnäs kommun

Cykeltrafik



Figur 18. Karta över cykelparkering i Bollnäs centrum, Källa: Parkeringsriktlinjer för Bollnäs centrum 2021

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 framtagande 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 väderskydd. 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.

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

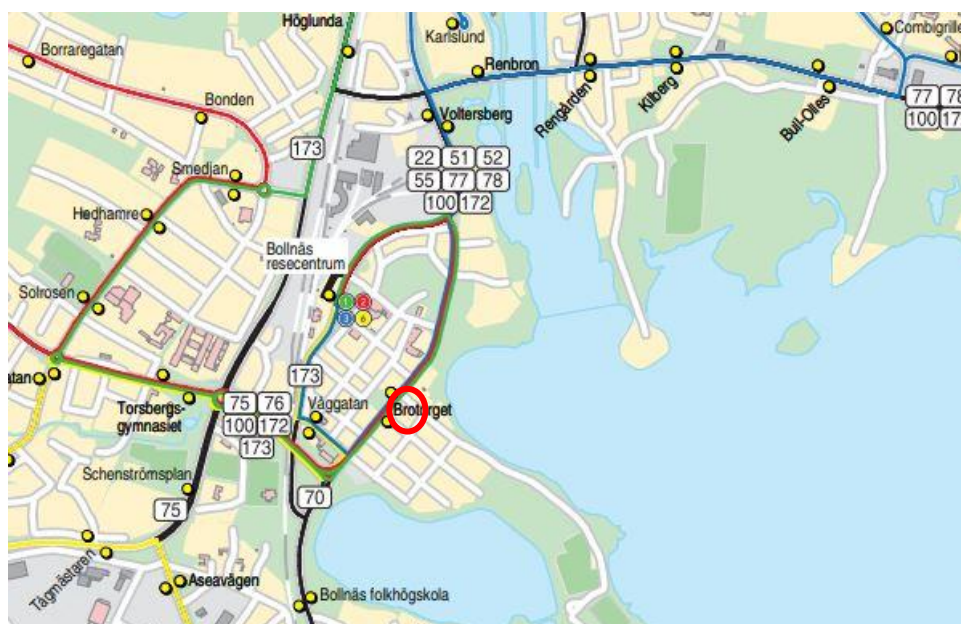
Det finns möjligheter att inom planförslaget anordna cykelparkering med och utan laddningsmöjligheter både i garageplan och på gårdsplanen till de planerade bostadshusen.

Gångtrafik

Gång ska vara tillsammans med cykel och kollektivtrafik normen i fysisk planering för att skapa ett hållbart samhälle. Runt planområdet finns det tydligt avgränsade 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.



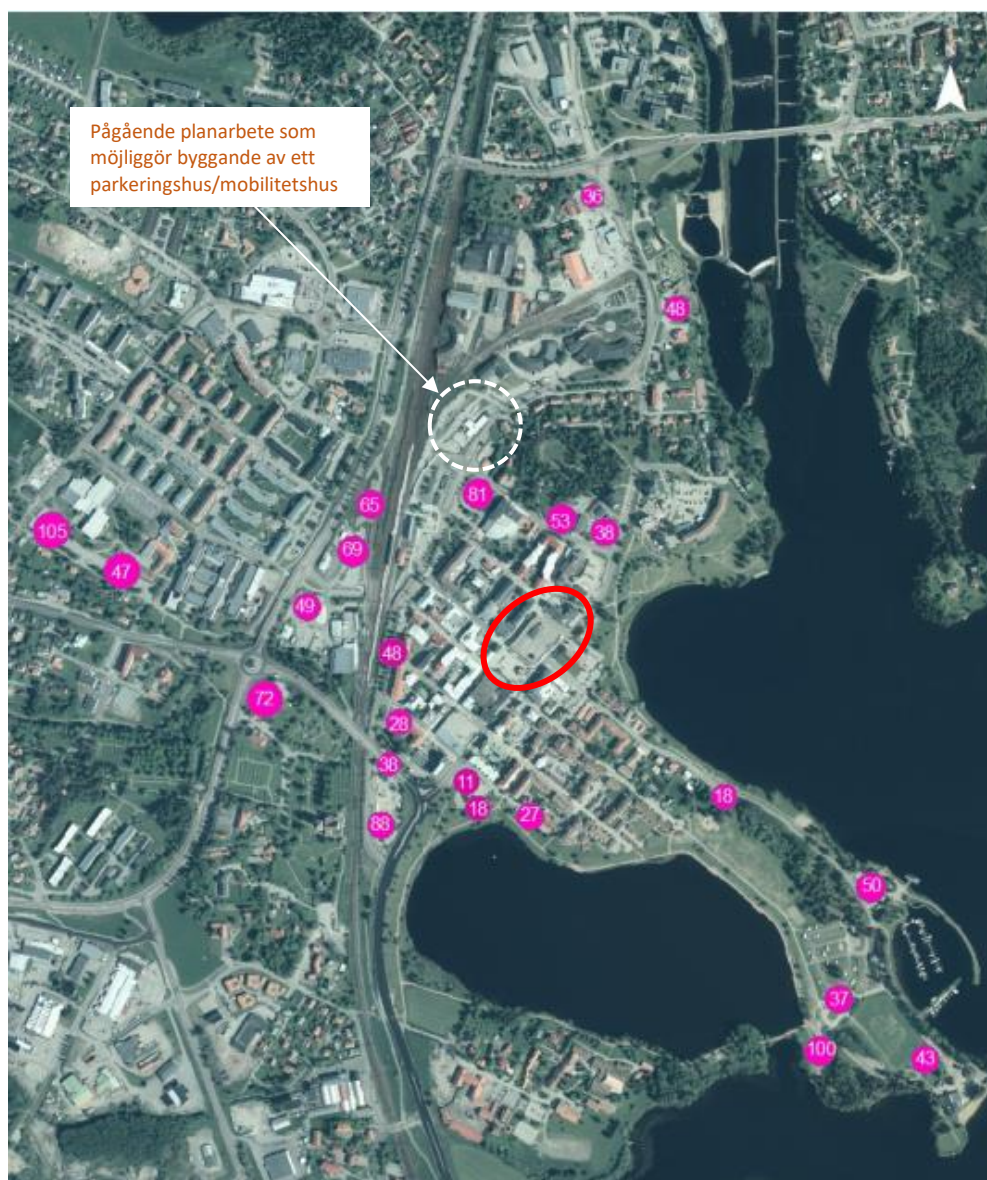
Figur 19. Översiktskarta över busstrafiken. Källa: Bollnäs kommun

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 kollektivtrafikkära lägen. 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.



Figur 20. 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. 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 framhåller 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 är ute på samråd mellan 1 och 23 november 2022.



Figur 21. 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

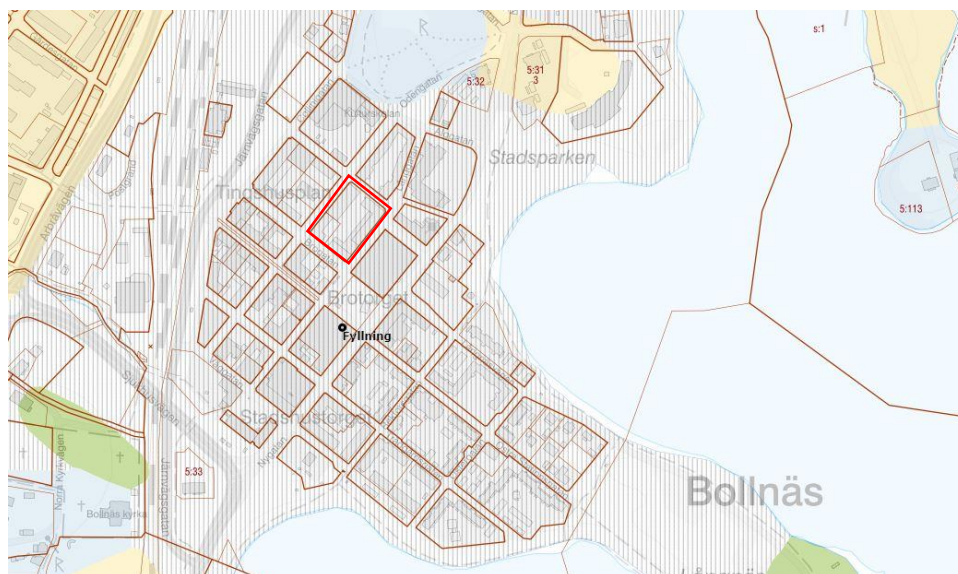
Geotekniska förhållanden

I Bollnäs har det aldrig funnits någon större bebyggelse eller kyrkby, eftersom marken bestod av sankmark. Där centrum är idag gick oftast vårflo den. 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 vårflo den. 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.



Figur 22. Översvämningen i Bollnäs centrum 1916. Källa: Bollnäs kommun

Detta bekräftas av material från SGU, vars kartmaterial visar att marken i hela Bollnäs centrum består av utfyllnad, se karta i Figur 23.



Figur 23. Översiktskarta över jordarter över Bollnäs centrum. Fastigheten markerad. Källa: SGU

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

Utförda undersökningar av Rejlers 2021 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 leran 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.

Enligt de geotekniska underlagen för befintliga byggnader rekommenderades grundläggningen ifall grundläggningsnivån var i fyllnings- eller lerlagret, att föras ned till den fasta moränen, som underlagrar lerlagret. För att uppnå samverkan och likvärdighet i grundläggningen av nybyggnationer och tillbyggnader, bör också för dem grundläggningen föras ned till den fasta moränlagret. Beroende på de laster som förs ned till undergrunden kan värderas om grundläggning kan ske i leran. Detta får verifieras vid detaljprojektering.

Hydrologiska 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 och det är för att säkerställa att hanteringen av dagvattnet sker hållbart och säkert. Därav är det viktigt att det hanteras tidigt i uppförandet 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 kommer också föroreningar som ligger på markytan. Det kan medföra källa till miljöpåverkan. De stora andelar 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 får vara extra noggrann vid utredningar avseende marklutningar, instängda områden, in- och utlopp etc. En översyn av dagvattenhanteringen bör ske inom 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. Fastigheterna har inte tilldelats någon riskklass enligt Naturvårdsverkets metodik för inventering av potentiellt förorenade områden (MIFO). Enligt EBH-kartan (Gävleborg, 2021) är fastigheten Vretåker 2 markerad för branschverksamhet kemtvätt med lösningsmedel.

Syftet med undersökningen av markmiljön är att undersöka om marken är förorenad kring befintliga byggnader på fastigheterna då de planeras att byggas om till bostadshus. Området har undersökts översiktligt. Provtagning har utförts i enlighet med SGF:s (Svenska Geotekniska Föreningen, 2013) fälthandbok för undersökningar av förorenade områden. Jordprovtagning har genomförts i 7 provpunkter placerade på Bollnäs kommuns mark runt om fastigheterna. I en av provpunkterna har ett grundvattenrör installerats. Halter över KM (känslig markanvändning) uppmättes i 4 av 7 provpunkter. Förhöjda halter av kobolt påvisades i tre provpunkter, förhöjd halt av PAH-H och kobolt påvisades i en provpunkt och förhöjd halt av arsenik påvisades i en provpunkt. Samtliga analyserade halter av klorerade lösningsmedel underskrider laboratoriets rapporteringsgräns, samt generella riktvärden för KM och nivåer för MRR (mindre än ringa risk). Inga föroreningar i analyserade jordprover (0–1 m under markytan) i fyllnadsmassor, huvudsakligen bestående av grusig sand, har påträffats i halter över KM. Halter över KM (1–3 m under markytan) i fyllnadsmassor, vad som bedömdes vara fyllnadslera, påträffades i tre provpunkter. Då inga halter över KM uppmätts i fyllnadsmassor, huvudsakligen bestående av grusig sand i provpunkterna misstänks att eventuella föroreningar har spridit sig ner till fyllnadsleran, alternativt funnits i fyllnadsleran från början. Uppmätta halter tyder på att den ytliga marken runt fastigheterna ej är förorenad. Inga analyserade halter av metaller i grundvattenrör översteg klass 2 enligt SGU:s bedömningsgrunder. Inga halter av organiska föroreningar har detekterats över laboratoriets rapporteringsgräns i grundvattenrör med undantag naftalen där halten indikerar ingen påverkan enligt Nederländska riktvärden.

Då föroreningar påträffats över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM inom området har tillsynsmyndigheten upplysts i enlighet med miljöbalkens upplysningsplikt kap.10 § 11. När massor påträffas vid framtida schaktningsarbeten bör dessa då kontrolleras då halter uppmätts över KM.

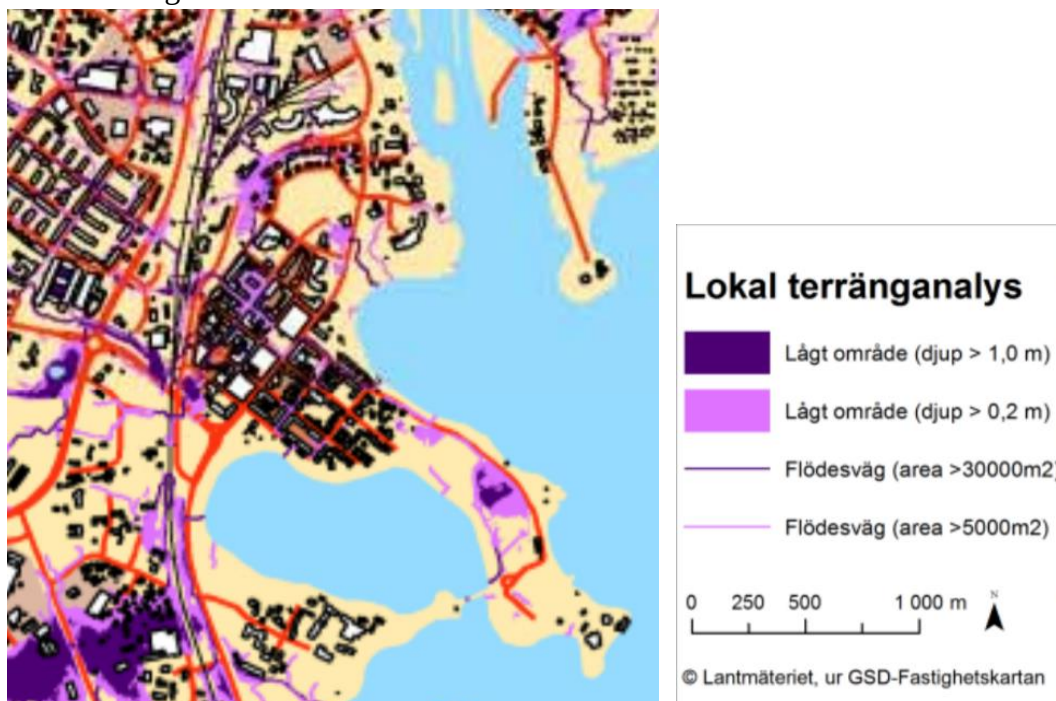
Av slutsatsen i undersökningen framgår det att mark och grundvatten bedöms ej utgöra risk för människors hälsa eller miljön. Jorden är övertäckt av asfalt eller stenplattor och inga växter finns planterade eller kommer att planteras på undersökningsområdet framöver. Rötterna från planterade växter når oftast inte djupare än 1 m under markytan. Det finns inte heller någon information om att dricksvattenuttag från enskilda brunnar görs i närområdet. 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 kemptvättarna har använt sig av klorerade lösningsmedel, organiska lösningsmedel eller andra typer av lösningsmedel.

Radon

Planområdet ingår i normalriskområdet för radon.

Översvämningsrisk

Lokala extrema skyfall är idag en av de vanligaste orsakerna till vattenskadorna 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.



Figur 24. Karta med lågpunktskartering. Källa: Länsstyrelsen Gävleborg

Enligt länsstyrelsen Gävleborgs lågpunktskartering för Bollnäs stad utgör området "Lågt område (djup > 0,2 meter)". För att säkerställa att bebyggelse för samhällsviktiga byggnader och bostäder i Bollnäs stad inte ska riskeras 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 översvämnning kan lokaliseras under denna nivå. De planerade bostäderna ska byggas på befintligt parkeringsdäck på plan 2 och riskerar därför inte att översvämmas.

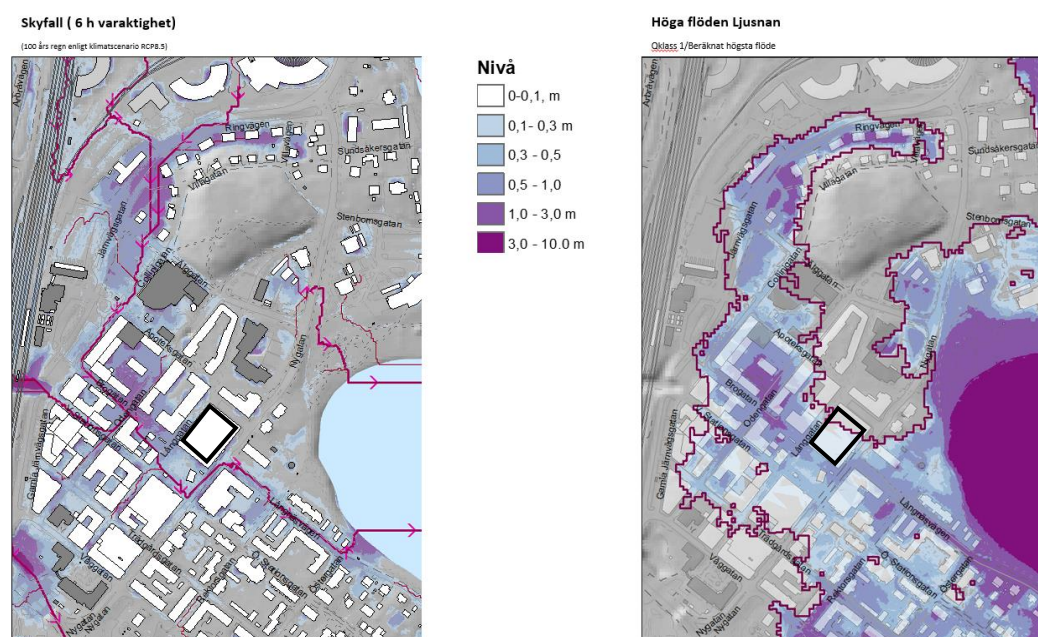
Översvämnningar från Ljusnans vattendrag

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.



Figur 25. 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.



Figur 26. Karta med vattendjupet vid skyfall (6 h varaktighet) samt beräknat Högsta flöden Ljusnan

Av kartor ovan kan det utläsas att kvarterets sida mot Apoteksgatan där rampen till övre våningar finns påverkas varken av skyfall eller vid ett scenario med beräknat högsta flöde. Via rampen nås alla delar av den

tillkommande bebyggelsen, det vill säga både 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 översvämningsvatten 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 översvämningsutredningens 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 det 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 pågrundlägga tillbyggnaderna såvida inte lasterna blir så stora, att det ur allmän dimensioneringssynpunkt blir nödvändigt för att kunna verifiera bärrighet 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 uppdaterad trafikbullerutredning har tagits fram, *Kvarteret Vretåker, Bollnäs, Trafikbullerutredning 203440 Efterklang 2022-10-14*. Den innehåller beräkningar av ljudutbredning från vägtrafik, tågtrafik samt väg- och spårtrafik. 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 ska dygnsekvivalent ljudnivå vid fasader ej överskrida 60 dBA. Överskrids 60 dBA ska ljuddämpad 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 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. Om bostaden är mindre än 35 kvadratmeter uppfylls samtliga riktvärden för hela fastigheten.

Den på innergården planerade gemensamma uteplatsen uppfyller riktvärdena.

Detaljplanen går därmed att genomföra utifrån samlad bullerbild. Kommunen bedömer att val av bebyggelse (genomgående lägenheter alternativt smålägenheter) lämpligen hanteras i bygglovsskede.

Farligt gods

Länsstyrelsen för Gävleborg har en gällande 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 att 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.

bestämmelse om takvinkel. Där möjliggörs påbyggnad med 3 - 4 våningar. För att anpassa byggnaden till omgivningen finns bestämmelse att minst 30% av fasaden på de tillkommande bostäderna ska utföras i trä. Befintligt skyddsrum ska vara kvar. Takytan ska förses med vegetationstak, vilket regleras med en planbestämmelse.

Den befintliga byggnaden kragar ut i plan 2 över allmän platsmark. För att detta inte ska uppfattas som planstridigt utgångsläge vid framtida bygglovsprövning har planområdet utökats med 1 meter runt fastighetsgräns för Vretåker 2. Följande bestämmelse har införts: *Byggnad för kraga ut max 1 meter över allmän platsmark. Frihöjd ska vara minst 4,5 meter till utkragningens underkant.*

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 arkitektur som planområdet består utav.



Figur 28. Visionsbild flygvy kvarteret Vretåker 2.



Figur 29. Visionsbild, vy från hörnet Långgatan/ Apoteksgatan. Källa DREEM Arkitekter



Figur 30. Visionsbild, vy från Brotorget. Källa DREEM Arkitekter



Figur 31. Visionsbild, vy från östra hörnet mot Nygatan/Apoteksgatan. Källa DREEM Arkitekter



Figur 32. Sektion genom kvarteret. Källa DREEM Arkitektur



Figur 33. Visionsbild för utformning av övre gårdsplan. Vy över innergården mot sydväst.
Källa DREEM Arkitektur

Den önskade åtgärden kommer att byggas upp på den befintliga byggnaden. Kvarteret kommer inte bli tillräckligt högt för att dominera på längre avstånd som kyrkan och Bollnäs stadshus gör i dagsläget. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar landskapsbilden negativt.

Gestaltungsprinciper

Samhällets fokus i stort påverkar också vilka byggnader som ges auktoritet/sticker ut i stadens utveckling. Detta 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 stort 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 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 lika befolkat efter butikernas, restaurangernas och biografens stängningstid. Med de nya tilläggen som detta planförslag samt förslag för exploatering inom kvarteret Kringlan förespråkar skapas en ny markör i stadsbilden. De tillbyggnader som görs på de gamla varuhusen 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 livligt. De som ska handla i markplan kommer kunna bidra till stadslivet då de inte längre parkerar i samma byggnad.



Figur 34. Bildmontage som visar påverkan på stadssiluetten av planerad påbyggnad på kvarteret Kringlan och kvarteret Vretåker. Montage gjort av DREEM arkitekter.

Solstudier

En Sol- och dagsljusstudie är genomförd av DREEM arkitekter (2022-11-23) för att kartlägga hur planförslaget kommer att skugga befintlig bebyggelse samt antal timmar med dag- och solljus inne i kringliggande byggnader.

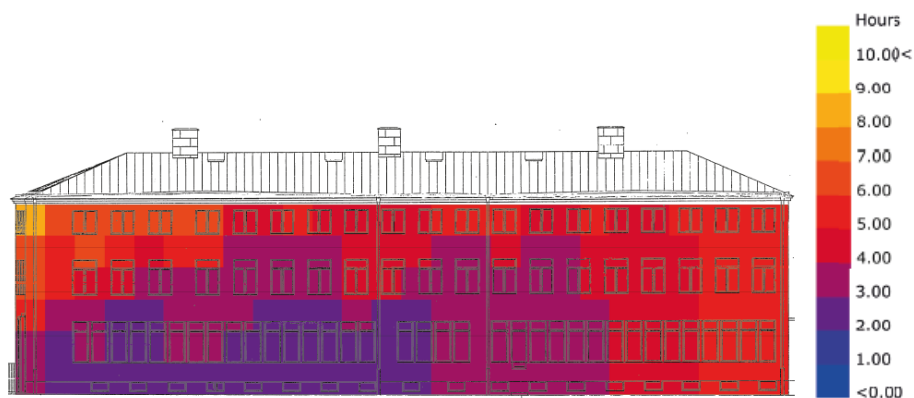
Solljus

En första iakttagelse i studien är att nuvarande solljusförhållanden på platsen är ovanligt goda, på grund av för en stadskärna exceptionellt låg bebyggelse - byggnader är idag ca 10 meter höga. Jämför man med den befintliga situationen kommer därför förändringen i solförhållanden vara relativt stor i vissa lägen. De fasader som påverkas i störst utsträckning är de sydöstra fasaderna längs Långgatan (bostäder) och Apoteksgatan (lokaler). Närmare studie för fasad längs Långgatan visar att det är mest lägenheter på plan 2-4 i fastigheten Hjorten 10 som påverkas (i bottenvåningen finns endast lokaler). Dessa lägenheter får solljus i bara 1-2 timmar vid vårdagjämning, med ny bebyggelse i planerad höjd. Övriga bostäder i kvarteret har vid dagjämningarna fortsatt goda solförhållanden 3-7 timmar (solen befinner sig över horisonten i ca 12 timmar denna dag). Delar av lokaler på plan 1 mot Apoteksgatan får solljus i bara 1 timma. Övriga lokaler har 2-5 timmar av direkt solljus på fasad. Ingen bostad blir helt utan direkt solljus vid vårdagjämning som ett resultat av den planerade nya bebyggelsen. Kraven i BBR gällande solljus i befintliga omgivande bostäder uppfylls.

Enligt Bollnäs översiktsplan ska centrum förtätas med bostäder. Målet är att skapa attraktiva boendemiljöer med god tillgång till kollektivtrafiken och viktiga målpunkter.



Figur 35. Tillgång till direkt solljus på fasader mot Långgatan 21 mars kl 06-18. Källa DREEM arkitekter



Figur 36. Tillgång till solljus på fasader mot Apoteksgatan 21 mars kl 06-18. Källa: DREEM arkitekter

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 avskärmningsvinkeln 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”.

Den övergripande dagsljusstudien visar att det är 9 lägenheter (Kv. Hjorten 10) på plan 2 och 3 mot Långgatan som hamnar under dagsljuskravet i BBR (VSC-värde på 15). 8 lägenheter får relativt stor påverkan (15-27% VSC). Dessa lägenheter når upp till dagsljuskraven men kan behöva studeras närmare. Detta kan påverka nyttjande av byggrätten och föreslås studeras närmare i bygglovsskedet. Det är endast källarplan och mindre del av bottenvåning mot Apoteksgatan (Kv. Älgen 1) som hamnar under ett VSC-värde på 15%. Berörd källarplan innehåller omklädning, bastu och jobbforum. Jobbforum har tillgång till dagsljus också från andra sidan. Nästan allt av de övriga fasaderna hamnar i intervallet 15-27%, vilket indikerar att eventuella arbetsplatser når upp till dagsljuskraven men kan behöva studeras närmare.



Figur 37. Dagsljus på befintlig fasad mitt emot ny bebyggelse mot Långgatan, VSC simulering. Källa: DREEM arkitekter

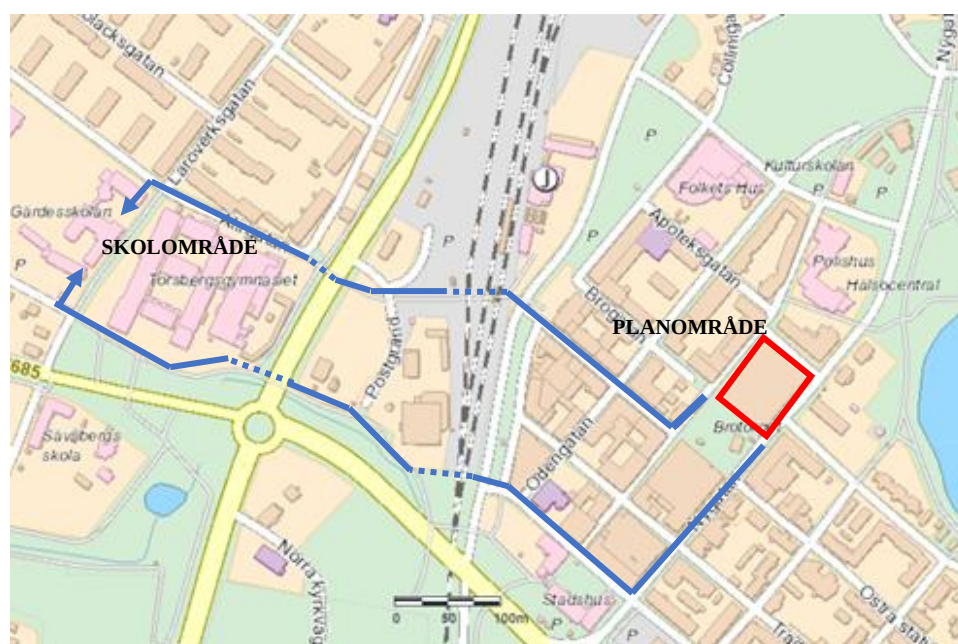


Figur 38. Dagsljus på befintlig fasad mitt emot ny bebyggelse mot Apoteksgatan, VSC simulering. Källa: DREEM arkitekter

Service, offentlig, och kommersiell

Kommersiell service

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



Figur 39. Bild som visar möjliga promenadvägar från planområdet till skolor. Streckad linje betyder gångväg i tunnel under mark. Källa Bollnäs kommun

Offentlig service

Eftersom planområdet ligger centralt i Bollnäs finns offentlig service inom gångavstånd från de nya bostäderna, såsom bibliotek, Folkets hus, badplatser och rekreation med promenadslings i Folkets park. Gärdes skolan och Torsbergsgymnasiet finns inom ca 1 km, 15 minuters gångväg från planområdet. Det ligger väster om Järnvägen, och kan nås på planskilda gångvägar via Järnvägsgränd, under järnvägsområdet och Arbråvägen.

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 inte är 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.



Figur 40. Promenadstråk 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 specifik tidsperiod. Inom de närmaste åren planerar kommunen ombyggnad av gator i närområdet. Nygatan är viktig för tillgänglighet i centrum. Inför kommande byggnation på fastigheten Vretåker 2 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. Utifrån det uppskattade elbehovet som exploatören/fastighetsägaren till Vretåker 2 har tagit fram har Ellevio gjort bedömning att elbehovet för nya bostäder och verksamheter inom planen kan förses genom befintlig station.

Värme

Fastigheten kan kopplas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Vatten/avlopp

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

Troligast behöver nuvarande servis dimensioneras upp när antalet lägenheter ökar på fastigheten. 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, Långgatan och Apoteksgatan.

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.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan 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 vill att kommunen ska hantera under detaljplaneskedet. De är:

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

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 Vretåker 2 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 sedumtak vilket höjer albedovärdet och binder vatten vilket kylvat 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 i stället 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 miljöskvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Påverkan på luft

Bollnäs kommun uppnår miljöskvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar. För bensen och svaveloxid finns i dagsläget inte tillräcklig information för att bedöma miljöskvalitetsnormerna. 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 luftskvaliteten i anslutning till väg 50/83 bör bevakas för att säkerställa att miljöskvalitetsnormerna för luft inte överskrids. Denna detaljplan ligger inte i anslutning till väg 50/83 och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av miljöskvalitetsnormen för luft.

Föreslagna gröna tak samt grönytor på innegård (se stycket nedan) innebär att luften renas genom att växtligheten absorberar luftföroreningar samt släpper ut syre vilket kan ha en positiv effekt för MKN för luft.

Påverkan på vatten

MKN för vatten är bestämmelser om skvaliteten på miljön i en vattenförekomst. Målet för vattenkvaliteten är att vattenförekomster ska uppnå normen god status och att statusen inte får försämrast. 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 bland annat av oljespill i avrinningen från vägbanor. Planförslaget innebär att markanvändningen ändras från centrumområde med parkeringshus till ett tätbebyggt centrumområde med bostäder. Andelen hårdgjord yta förväntas inte ökas. Tvärtom kommer bland annat gröna tak och grön innegård att innebära att avrinningen från fastigheten minskar något. Gröna tak (t.ex sedumtak) absorberar och håller kvar regnvatten i sina vegetationsskikt. Detta medför att vattenavrinningen från taket fördröjs, och minskar mängden regnvatten som når dagvattenssystemet vid kraftiga regn. I sin helhet kan sedumtakens förmåga till regnvattenretention minska risken för översvämningar samt avrinning av föroreningar i närområdet.

Vidare innebär planförslaget att trafikbelastningen till fastigheten kommer att minska. Det innebär att föroreningar som är associerade med trafik (tungmetaller) kommer att minska avsevärt. Detta sammantaget talar för att genomförandet av planförslaget inte kommer att försämra förutsättningarna för att uppnå uppställda MKN för vatten.

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 i ett centralt läge.

Sociala konsekvenser

De nya lägenheterna kan locka till sig bland annat 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. Lägenheterna kan också vara attraktiva för de äldre som vill bo närmare all service samt sälja vidare sitt hus.

Andra sociala konsekvenser som planförslaget kan medföra är mer rörelser i centrumområdet. Det kommer vara fler boenden som kommer finnas där under dygnets alla timmar, vilket leder till en ökad trygghet för de som behöver röra sig i centrum under kvälls- och nattimmar.

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 aktiviteter som exempelvis bouleplaner, Folkets park, camping, småbåtshamn, motionsspår och skogspartier med möjlighet för hundpromenader för att nämna några.

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, klädaffärer 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

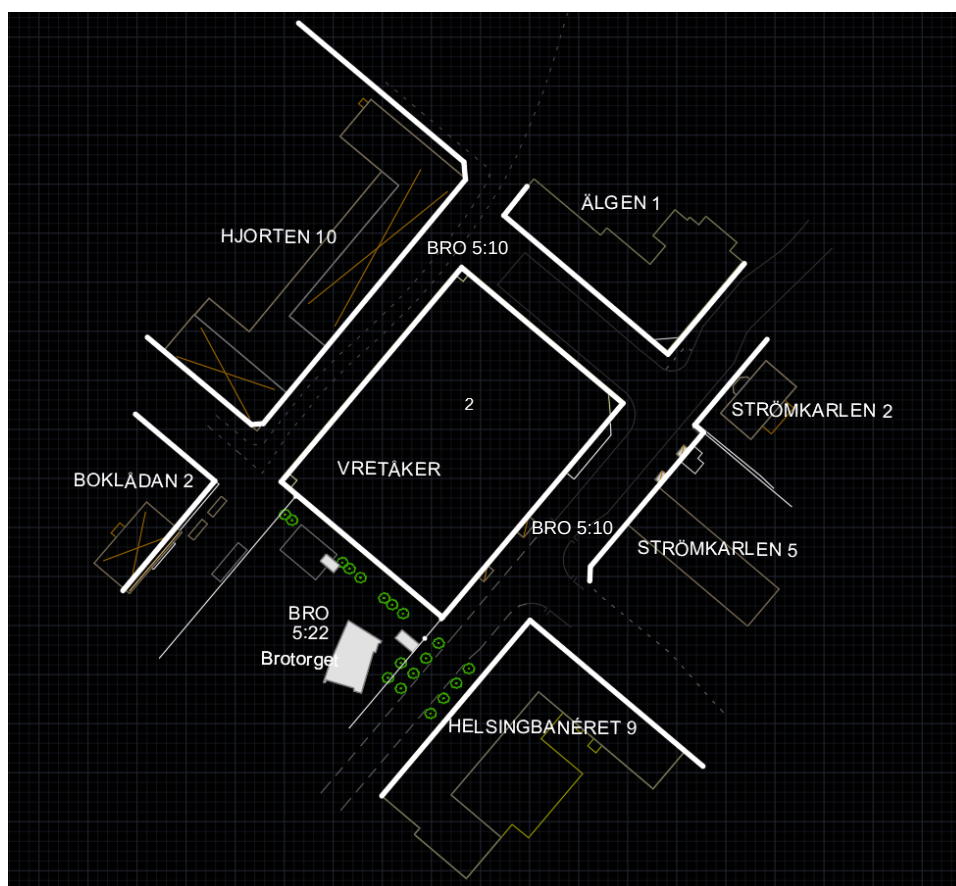
De större konsekvenserna för de närboende kommer vara under byggnationstiden. Maskiner och byggtrafik utgör högre bullernivåer och vid vissa situationer i obekväma dygntider. Detta är under en bestämd tidsperiod och kommer inte sedan påverka de närboende negativt.

Andra konsekvenser är minskat sol och dagsljus samt skuggbildningen som kan ske för vissa lägenheter. 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 eventuella brotten minskar. Eftersom planförslaget möjliggör för bostäder utöver centrumanvändning kommer det bli fler människor som kommer att röra sig i stadsrummet under dygnets alla timmar. Det medför en tryggare känsla även under kvälls- och nattimmarna.

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



Figur 41. Översiktskarta över fastigheterna runt planområdet Vretåker 2. Källa: Bollnäs kommun

Hjorten 10

Fastigheten kommer att bli påverkad av den önskade åtgärden. Utsikten ner mot Varpen kommer att försvinna helt eller delvis. Solstudie för fasad längs Långgatan visar att lägenheter på plan 2-4 får solljus i 1-2 timmar vid vårdagjämning, med ny bebyggelse i planerad höjd. Gatumiljön kommer bli mer stadslik och få en mer samtida arkitektur som leder till en ökad attraktion till närområdet. Miljön vid fastigheten kommer att få mer rörelse, eftersom planförslaget möjliggör för fler människor att bo i centrum. Detta får närområdet att kännas tryggare under dygnets alla timmar.

Boklådan 2

Boklådan 2, boenden och hyresinnehavare kommer att fortsatt ha möjligheter till utsikt utöver torget och mot byggnader med mer samtida arkitektur. Planförslaget innebär mer rörelse, eftersom den önskade åtgärden medför fler boenden i centrumområdet. Gatumiljön kommer bli mer stadslik och få en mer samtida arkitektur som leder till en ökad attraktion till närområdet. Även här kommer miljön vid fastigheten få mer rörelse, eftersom planförslaget möjliggör för fler människor som kommer att bo i centrum vilket får närområdet att kännas tryggare.

Bro 5:22 (torget)

Torget kommer att få en drastisk förändring. Tvåvåningsbyggnad kommer att ersättas med som max ett sjuvåningshus med ny och mer samtida arkitektur. Torget kommer att kännas större än vad det gör idag med den

lägre stadsbebyggelsen. Eftersom planförslaget möjliggör för bostäder utöver centrumanvändning kommer det bli fler människor som kommer att röra sig på fastigheten under dygnets alla timmar. Det medför en tryggare känsla på torget även under kvälls- och nattimmarna.

En ca 1 meter djup remsa av fastigheten planläggs som TORG längs med byggnadens södra gavel. Dessutom planläggs en ca 1 meter djup remsa av fastigheten Bro 5:10 som GATA längs med byggnadens övriga sidor. Syftet är att säkerställa att byggnaden kan kraga ut över fastighetsgräns.

Helsingbanéret 9

Fastigheten kommer inte att påverkas lika mycket som de ovan. Byggnaden på Helsingbanéret 9 kommer ha ungefär samma förutsättningar som den har idag. I stället för att få utsikt över en byggnad med parkering på taket kommer de få se ny bebyggelse med mer samtida arkitektur.

Strömkarlen 5 och 2

Dessa två fastigheter kommer få ungefärlig samma påverkan som Helsingbanéret 9. Gatumiljön kommer bli mer stadslik och få en mer samtida arkitektur som leder till en ökad attraktion till närområdet. Även för dessa två fastigheter kommer miljön vid fastigheten få mer rörelse, eftersom planförslaget möjliggör för fler boende i centrumområdet. Det leder till att närområdet kan upplevas säkrare.

Älgen 1

Eftersom planförslaget medger en högre byggnad än idag på andra sidan av Apoteksgatan kommer utsikten från fastigheten att påverkas liksom inflödet av sol- och dagsljus. Fler bostäder innebär fler människor som kommer att röra sig i centrumområdet vilket bidrar till den upplevda tryggheten.

6. Genomförande

Tidplan

Samråd	juni 2022
Granskning	januari 2023 – februari 2023
Antagande	augusti - september 2023
Laga kraft	hösten 2023

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

Bollnäs kommun är ansvarig för att planprocessen sköts på ett tillfredsställande sätt i enlighet med gällande lagstiftning. Fastighetsägaren (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 platser 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.

Exploateringsavtalet godkändes av kommunstyrelsen 8/6 2023 § 131.

Avtalet reglerar bl.a.:

- 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 med mera 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 med mera 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 Vretåker 2 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.

Konsekvenser

Konsekvensen av upprättande av exploateringsavtalet är att detaljplanen kan genomföras på ett effektivt och smidigt sätt med tydlig ansvarsfördelning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar fastighet Vretåker 2 samt delar av, av kommunen ägda, fastigheter Bro 5:22 och Bro 5:10. Det kommer vara så även efter planförslagets genomförande. I framtiden kan det tänkas att fastigheten Vretåker 2 kommer genomgå en fastighetsbildning.

Eventuell fastighetsreglering ansöks om och bekostas av fastighetsägare till Vretåker 2.

Tomtindelning

På fastigheten Vretåker 2 finns det en gällande tomtinledning från 1965. Enligt dokumentationen utfördes tomtindelningen för upprättande av ett affärshus. I och med denna detaljplanläggning kommer denna tomtindelning att tas bort och detaljplanens bestämmelser kommer istället att gälla. Det ger en anpassning av möjligheterna till att utveckla fastigheten efter dagens behov.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för detaljplanearbetet bekostas av fastighetsägaren, Point Properties AB. Hur den formella hanteringen av processen går till har avtalats via 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 Anders Lidén, uppdragsledare/handläggare, och Tanya Dam, handläggare, på AFRY Göteborg i samarbete med samhällsbyggnadsförvaltningen, Bollnäs kommun genom stadsarkitekt Bashir Hajo samt övriga berörda tjänstepersoner inom kommunen.