

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Bollnäs Tulpanen 11, 14 och 21, Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Översiktspild med markerat planområde

Dokumenttyp Granskningsutlåtande	Diarienummer 2021-00180
Skede Antagandehandling	Datum, reviderat "[Skriv text här]"
Beslutad av "[Skriv text här]"	Datum "[Skriv text här]"

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
Granskningens syfte	3
Detaljplanens syfte	3
2. Inkomna synpunkter	3
Yttranden utan invändningar	3
Yttranden med information	3
Yttranden med invändning	3
Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda . Fel! Bokmärket är inte definierat.	

1. Inledning

Detaljplanen har varit ute för granskning från 2023-04-27 till 2023-05-11. Granskningshandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter med flera. Detaljplanen har varit tillgänglig på kommunens hemsida och på Kundcenter i Bollnäs stadshus.

Det har inkommit nio yttranden, varav 5 var utan invändning samt 1 var information och 3 med invändning.

Granskningens syfte

Syftet med granskningen är att upplysa om eventuella förändringar som har skett med planförslaget efter samrådet. Syftet är också att få in synpunkter på befintligt planförslag. Synpunkterna sammanställs, bemöts med kommentarer och ger svar på eventuella åtgärder som kan bli aktuella för planens kommande utformning.

Detaljplanens syfte

Syftet är att planlägga fastigheterna Tulpanen 11, 14 och 21 i linje med antaget Planprogram för Gärdet och Fördjupad översiktsplan för Bollnäs stad. Detta för att ersätta äldre befintlig bebyggelse med ny, mer hållbara boendemiljöer avseende byggnadsmaterial, tillgänglighet och energieffektivisering samt för att möta det ökade trycket på bostäder.

Bebyggelsen är tänkt i åtta våningar med verksamhetslokaler i bottenvåning mot Björkhamregatan.

2. Inkomna synpunkter

Yttranden utan invändningar

- Räddningstjänsten/Kommunalförbundet Hälsingland
- Socialförvaltningen
- Teknik-, service- och fritidsförvaltningen
- Trafikverket
- X-trafik/Region Gävleborg

Yttranden med information

PostNord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Yttranden med invändning

Ellevio

Vi har tagit del av granskningshandlingarna för detaljplanen avseende Vallmon 12 i centrala Bollnäs. Vi lämnade in synpunkter under samrådet, våra synpunkter har inte tillgodosetts till granskningen.

Elförsörjningen är en viktig del i en hållbar utveckling och därför är det viktigt att elnätet bereds plats i samhällsutvecklingen. Behovet av elektricitet i Sverige ökar i snabb takt och förväntas till år 2045 ha fördubblats.

Vi har ledningsnät i området, ledningar inom planområdet är inom kvartersmark och förser kunder både inom och utanför planområdet. I planområdet och i omgivningen är elnätet äldre. Vi behöver förnya och förstärka nätet i området generellt och inte bara inom planområdet. För att kunna förstärka nätet i området föreslår vi att kommunen reserverar mark för ändamålet underjordiska ledningar för att möjliggöra utveckling av både elnätet och samhället. U-område föreslås både i den röda sträckningen i bilden nedan. Inom de angivna områdena har vi befintliga ledningar.



Kommentar:

U-områden har lagts till i enlighet med yttrandet.

Lantmäteriet

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Det framgår av planbeskrivningen att kommunen både har rätt till och är skyldiga att lösa in allmän plats på begäran av fastighetsägaren. Det bör också nämnas något om de ersättningsregler som blir tillämpliga i det fall någon överenskommelse inte skulle träffas mellan fastighetsägaren och kommunen.

Vid inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska ersättningen för marken som tas i anspråk bestämmas enligt 4 kap. ExL. Just för allmän plats finns en särskild tilläggsregel, 4 kap. 3 a § ExL, som innebär att ersättningen ska bestämmas med utgångspunkt från den markanvändning som var tillåten strax innan marken i fråga lades ut som allmän plats. Om en allmän väg läggs ut som allmän plats och kommunen är huvudman ska ersättningen bestämmas till noll (4 kap. 1 § 3 st. ExL).

LEDNINGSRÄTT

På s. 37 i planbeskrivningen framgår att ledningsrätt kan vara lämpligt att bilda för ledningar som ska finnas kvar. Av samrådsredogörelsen framgår att dessa ledningar utgörs av enskilda servisledningar till planerade byggnader inom fastigheten/kvartersmarken. Ledningsrätt är enbart tillämpligt på allmänna ledningar och blir därför inte aktuellt i detta fall. Är det ledningar som går till byggnader inom fastigheten torde inte någon rättighet behövas överhuvudtaget. Är det däremot en ledning som går över en annan fastighet till förmån för den egna, kan ett servitut i någon form (avtal eller official) vara tillämpligt.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden bör anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen skulle anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kommentar:

Text om ledningsrätt har reviderats. Genomförandetiden på plankartan har ändrats till år.

Länsstyrelsen

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen kan med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Länsstyrelsen anser att föreliggande planförslag inte tydligt reglerar de skyddsåtgärder gällande buller som kan anses vara nödvändiga, så att ett tillräckligt skydd mot störningar samt risker säkerställs.

Motiv för bedömningen

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsens synpunkter gällande buller från samrådsskedet kvarstår. Både ekvivalent och maximal ljudnivå beräknas överskridas vid fasad mot Björkhamregatan. Länsstyrelsen bedömer att det inte är tillräckligt att endast beskriva i planbeskrivningen hur lägenheterna kan utformas för att klara riktvärdena i trafikbullerförordningen. För att säkerställa att riktvärdena uppnås behöver nödvändiga regleringar införas på plankartan.

Kommentar: Regleringar för att säkerställa buller införas på plankartan.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Louise Säfström
Planarkitekt