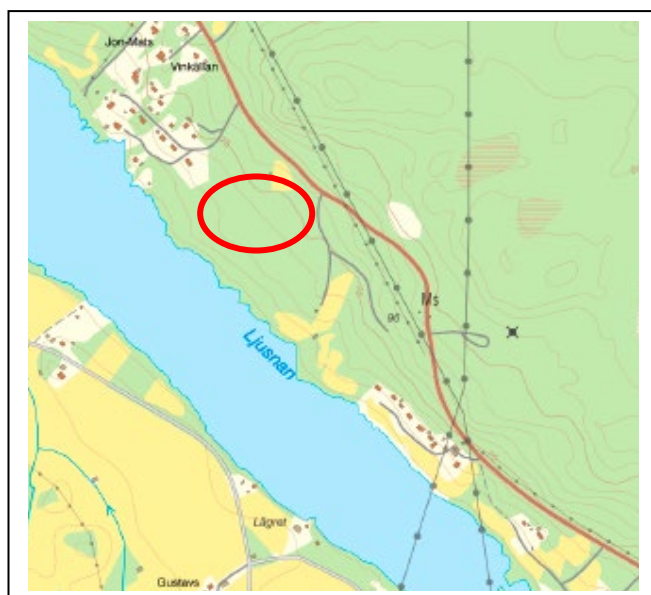


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Bollnäs-Änga 4:15,
Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Översiktspild med markerat planområde

Dokumenttyp Planbeskrivning	Diarienummer 2021-00218
Skede Laga kraft	Datum, reviderat
Beslutad av Miljö- och byggnämnden	Datum 2022-12-14 § 177

Innehållsförteckning

1.	Inledning.....	4
	Planhandlingar.....	4
	Syfte	4
	Läge och areal	4
	Markägare.....	4
2.	Tidigare ställningstagande.....	4
	Uppdrag och bakgrund	4
	Översiktliga planer	4
	Detaljplaner, fastighetsplan, områdesbestämmelser	4
	Regionala och lokala miljömål.....	5
3.	Förutsättningar	5
	Befintlig bebyggelse.....	5
	Natur, kultur och rekreation	5
	Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	5
	Stads- och landskapsbild	6
	Offentlig och kommersiell service	6
	Trafik och gator.....	6
	Geotekniska förhållanden.....	6
	Hydrologiska förhållanden.....	6
	Markavvattning och dagvatten	6
	Störningar och risker	6
4.	Planförslag.....	8
	Bebyggelse och gestaltungs-principer.....	8
	Gator och trafik	9
	Teknisk försörjning El.....	9
	Dagvatten	11
	Hälsa och säkerhet.....	11
5.	Konsekvenser	11
	Ställningstagande till betydande miljöpåverkan	11
	Miljökonsekvenser	11
	Ekonomiska konsekvenser	12
	Sociala konsekvenser	12
	Fastighetskonsekvenser	13
6.	Genomförande	13
	Tidplan	13
	Organisatoriska frågor.....	13

Huvudmannaskap	13
Ansvarsfördelning	13
Planförfarande	13
Avtal	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
Genomförandetid.....	14
7. Medverkande	14

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.



Planprocessen

Planhandlingar

Plankarta
 Planbeskrivning (denna handling)
 Granskningsutlåtande
 Fastighetsförteckning

Syfte

Syftet med planläggningen är att tillskapa ett fåtal tomter för fritidshus eller permanentboende i ett naturskönt läge, nära Bollnäs centrum.

Läge och areal

Planområdet avser ett område på norra sidan av Ljusnan sydost om Bollnäs stad cirka 8 km från Bollnäs centrum. Adress blir Änga-Sjöängen (nr) med postort Bollnäs.

Planområdet uppgår till cirka 1,4 Ha.

Markägare

Marken ägs privat.

2. Tidigare ställningstagande

Uppdrag och bakgrund

En ansökan om planläggning, från fastighetsägaren, inkom till kommunen 2021-06-09.

Bygg och miljönämnden gav ett positivt planbesked 2021-10-05.

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av översiktsplan Bollnäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2015-12-14, vilken inte anger någon specifik användning för området.

Detaljplaner, fastighetsplan, områdesbestämmelser

Området är inte planlagt tidigare.

Regionala och lokala miljömål

Sveriges riksdag har som mål att lämna över ett samhälle till nästa generation där de stora miljöproblemen är lösta. Att verka för att nå målen är hela vårt samhälles ansvar. I det svenska miljömålssystemet finns miljömål på nationell, regional och lokal nivå. Miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål och 14 etappmål. Etappmålen är steg på vägen för att uppnå generationsmålet och miljökvalitetsmålen.

De miljökvalitetsmål som är aktuella inom eller i anslutning till planområdet är:

Levande sjöar och vattendrag

God bebyggd miljö.

3. Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Inom det planerade området finns ingen bebyggelse.

På fastigheten Bollnäs Änga 4:15 har 3 större tomter, runt 3000 m², styckats av öster om planområdet. På fastigheten finns också en enkel timrad stuga och ett par små lador.

På grannfastigheten i öster, Bollnäs Änga 7:2, finns ett planlagt bostadsområde med blandad bebyggelse. Detaljplanen vann Laga Kraft 1972-01-21. I en ändring av detaljplanen, Laga Kraft 2008-01-21, ökades tillåten byggnadsyta till 20 %.

Natur, kultur och rekreation

Marken inom planområdet är relativt plan men sluttar svagt mot vattnet. Där planområdet slutar börjar marken slutta kraftigare ner mot stranden.

Skogsområdet längs med Ljusnans strand består av lövblandad skog med god tillgång på asp och sälg. Området är utpekad i Bollnäs kommuns naturvärdesinventering från 1990 som ett skogsområde värt att bevara. Den bedömningen bekräftades av kommunen vid ett platsbesök 2021-09-14.

Skogsmarken är relativt svårforcerad och nyttjas inte av allmänheten för rekreation.

Vid avverkning runt planområdet är det viktigt att ta hänsyn till områdets naturvärden. Områdets största värde utgörs av äldre aspar, flera med förekomst av bohål för fåglar samt spår efter brand. Skogen där tomterna planeras består främst av ungskog och innehar inte samma värden.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Tänkt planområde ligger inom både riksintresse för friluftsliv och riksintresse för turism och rörligt friluftsliv.

Planområdet ligger inom fiskevårdsområde.

Väderradar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar vilket utgör ett riksintresse för totalförsvaret. Detta riksintresse riskeras framför allt att skadas av höga objekt i synnerhet vindkraftaggregat, för nära

väderradaranläggningar. Inget tyder på att den planerade bebyggelsen/verksamheten kommer att påverka detta riksintresse.

Fornlämningar/kulturminnen

Inga kända fornlämningar finns inom fastigheten Bollnäs-Ånga 4:15

Strandskydd

Planområdet ligger direkt utanför strandskyddat område, 100 meter från Ljusnans strand.

Stads- och landskapsbild

Landskapsbilden förändras i mycket begränsad omfattning. Planområdets nya bebyggelse hamnar minst 100 meter från stranden och omgärdas av bevuxen skogsmark.

Offentlig och kommersiell service

Närheten till Bollnäs centrum ger god tillgång till den service som erbjuds i området.

Trafik och gator

Biltrafik

Fastigheten nås från länsväg 623 via en enskild grusväg. Befintlig väg är inrättad som en gemensamhetsanläggning för anslutande fastigheter, Bollnäs-Ånga G:a 9.

Kollektivtrafik

Utmed länsväg 623 finns en busshållplats för busslinje 77, som ligger cirka 300 meter från tilltänkt planområde.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består hela området av morän med medelhög genomsläpplighet. Enligt SGU:s kartering bedöms inte marken inom fastigheten vara skredbenägen.

Vid ett besök på plats konstaterade kommunens miljöinspektör att marken bedöms klara av infiltration av renat avloppsvatten från planområdets VA-anläggning.

Hydrologiska förhållanden

Enligt Skogsstyrelsens kartunderlag (Skogens Pärlor) karaktäriseras marken inom planområdet som torr.

Markavvattning och dagvatten

Markens lutning och den omgivande skogsmarken säkerställer god avrinning inom och runt planområdet. Vegetationen bidrar till erosionskydd, vattenrening och reglering av lokalklimat och vattenflöden.

Störningar och risker

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Marken har inte tidigare varit bebyggd och består av skogsmark.

Radon

Enligt SGU bedöms moräner vid normala radonhalter i jordluften inte vara högriskjordarter för markradon.

Skredrisk

Planområdet ligger inom en yta där en förstudie är gjord av MSB och SGI, 2015-02-15. Förstudien heter: *Förstudie och översiktlig kartering av stabilitet i slänter och raviner i morän och grov sedimentjord*. Utifrån den karteringen är lutningen på befintlig terräng inom tilltänkt planområde lägre än 17 grader. Området bedöms utifrån det som lämpligt för planläggning och bebyggelse.

Buller

Planområdet bedöms klara gällande bullernormer, då tilltänkta fastigheters norra, yttre gräns, hamnar cirka 90 meter från länsväg 623.

Översiktlig beräkning

ÅDT 250 fordon/dygn.

70 km/h SH (skyltad hastighet).

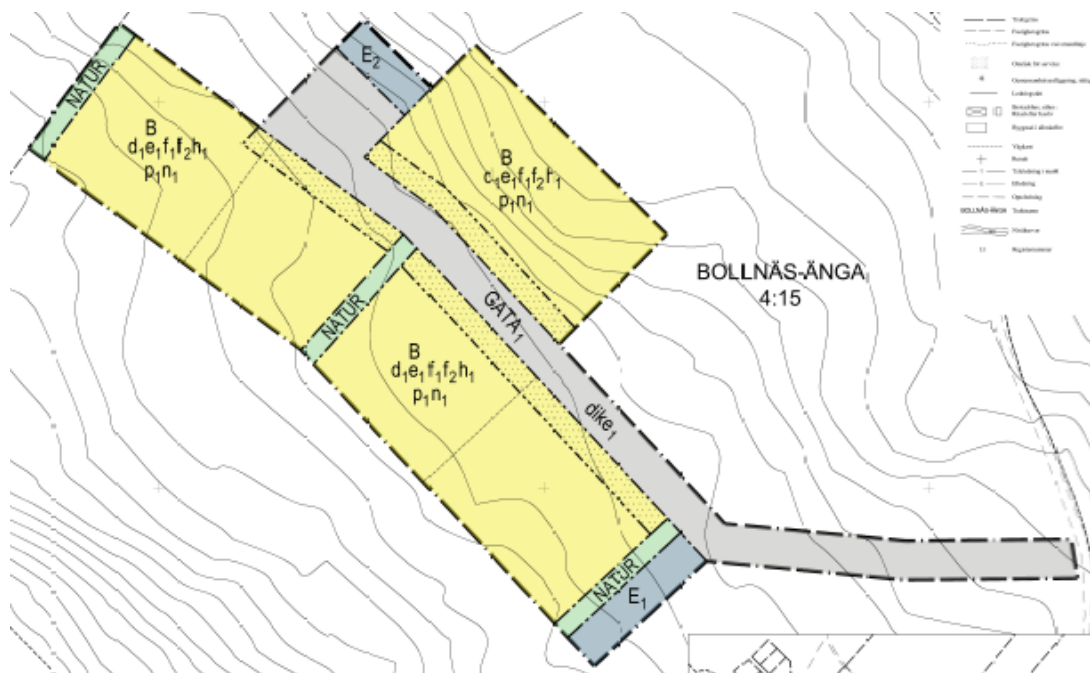
SH 70 km/h och ÅDT 250 ger: 53 dBA.

90 meter från vägmitt ger ca – 9 dBA.

Summa: 53 dBA – 9 dBA = 44 dBA

4. Planförslag

Planområdet utformas för bostadsändamål; en- och tvåbostadshus för fritids- eller fast boende, med komplementbyggnader.



Utdrag ur planförslaget

Bebyggelse och gestaltungsprinciper

Mark för bostäder har beteckningen B i plankartan och markeras med gul färg.

Bebyggelsen får utformas fritt utifrån bestämmelserna i detaljplanen enligt nedan.

- Minsta fastighetsstorlek är 1600 m²
- Högsta utnyttjandegrad är 350 m² per fastighet
- Högsta nockhöjd är 11 meter från medelmarknivån.
- Tak på byggnader ska vara sadeltak med takvinkel mellan 25 och 32 grader eller tak ska vara brutet
- Kulörer på byggnadsverk ska vara trä- och naturtoner som: beige, gulbeige, grönbeige, vitt, grått, svart samt röd kulör.
- Huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot granne. Komplementbyggnader och garage placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot granne.

Syftet med bestämmelserna är att skapa ett bebyggelseområde som ger möjligheter att bygga även större bostadshus, till exempel en modern hälsingegård. Fastigheterna görs relativt stora för att även ge plats för eventuella större uthusbyggnader. Tillåten byggnadsarea skapar möjligheter för detta. Nockhöjden tillåter 2-plansbebyggelse med möjlighet att variera taklutningen utifrån behovet av vindsvåning. Bestämmelsen om takens utformning samt tillåtna färger skapar en ”röd tråd” i bebyggelsen.

Ett område med 6 meter prickmark, som inte får bebyggas, läggs mot lokalgatan för att ge lokalgatan ett luftigt intryck och för att möjliggöra för god sikt vid utfart från bostäderna.

Ett 5 meter brett område för allmän platsmark med natur läggs mot fastighetsgränsen i nordväst. Syftet är att skapa en buffertzona mot framtida exploatering på grannfastigheten.

Ett 5 meter brett område med allmän platsmark med natur läggs mellan bostadsfastigheterna på nedsidan av gatan. Syftet är att marken ska hållas öppen för gångtrafik ner mot strandområdet.

Ett 5 meter brett område med allmän platsmark med natur läggs mellan bostadsfastighet och VA-område i sydost i syfte att skapa en buffertzona med vegetation mellan de olika ändamålen.

Avsikten är att naturmarken ska skötas gemensamt av fastigheterna inom planområdet.

Gator och trafik

Vägområdet för den nya lokalgatan görs 10 meter vilket möjliggör anläggandet av ett täckt dike på den sydvästra sidan av gatan.

Lokalgatans sträckning inom planområdet kommer antingen att ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Bollnäs-Änga G:a 9, med gemensamt ansvar för underhåll av väg inom fastigheten Bollnäs-Änga 4:15, eller utformas som en separat del. Detta kommer att utredas i den kommande lantmäteriförrättningen.

Parkering för de nya bostadsfastigheternas behov ska ske inom tomtmark.

Teknisk försörjning

El

Nätägare i området är Ellevio.

En nätstation anläggs utmed tillfartsvägen på fastigheten Bollnäs-Änga 4:15. Den serverar både de tre fastigheterna i sydost och det nya planområdet.

Vatten/avlopp

En gemensam vattentäkt för dricksvatten kommer att borrar i den norra delen av planområdet. En yta för ändamålet läggs ut i plankartan med beteckningen E₂.

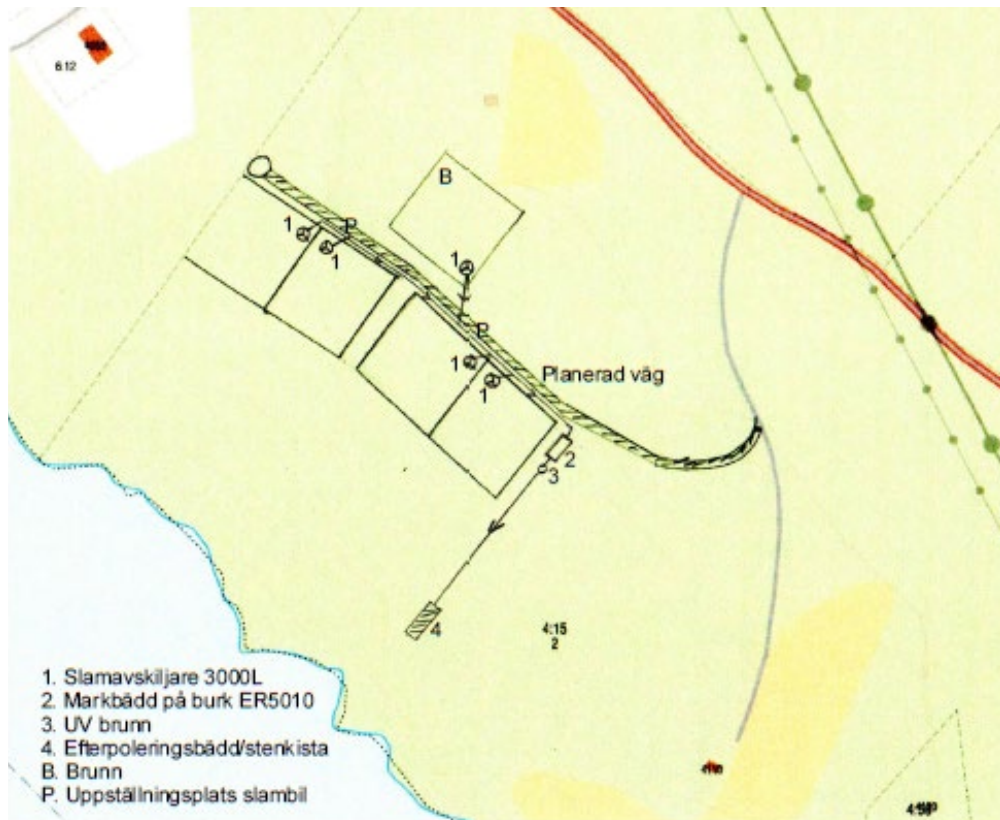
En gemensam enskild anläggning för avlopp kommer att anläggas inom planområdet. En yta för ändamålet läggs ut i plankartan med beteckningen E₁.

Anläggningarna kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning, för vatten och avlopp inom planområdet. Rördragningen förläggs till lokalgatan.

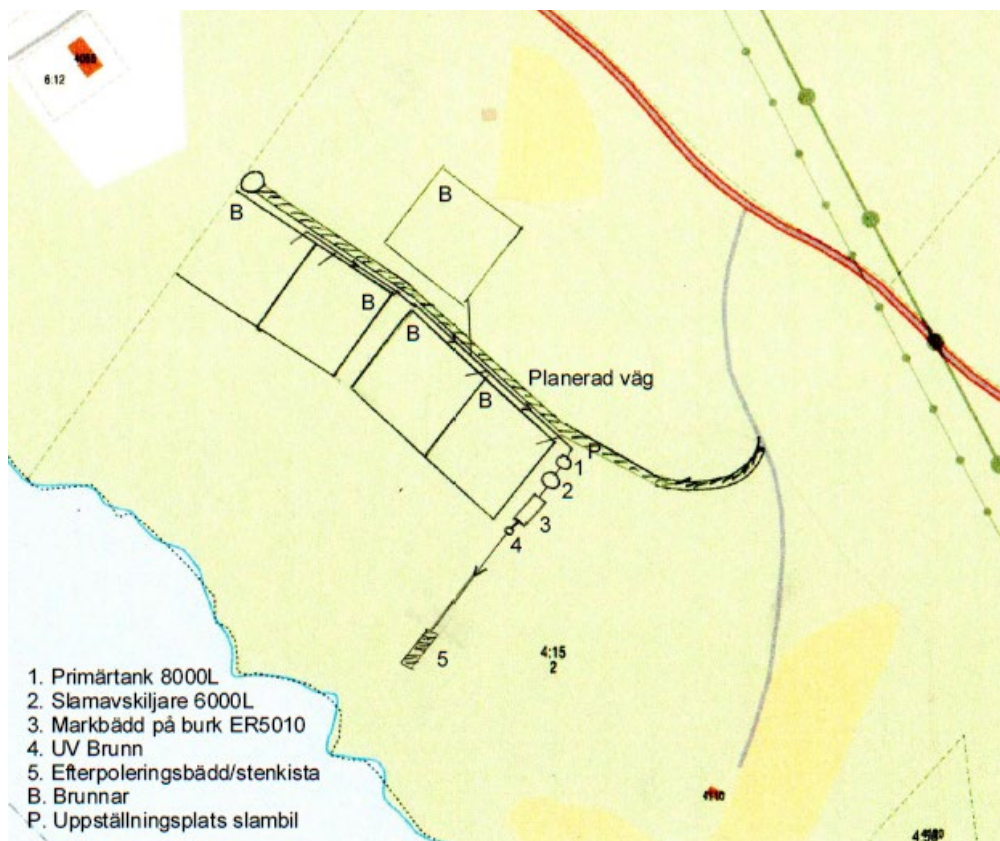
Samråd om avloppslösning har skett på plats med kommunens miljöenhet. 2 möjliga alternativ redovisas enligt bilder.

Det renade vattnet från slutsteget omhändertas med naturlig infiltration och mynnar ut i en stenkista i ravinen utanför planområdet.

Anläggningen har projekterats av AB Evergreen Solutions.



Alternativ 1. Varje fastighet har egen slamavskiljare och gemensam markbädd.



Alternativ 2. Avloppsvatten från varje fastighet samlas i en gemensam tank och går sedan vidare i steg enligt förslag.

Avfallshantering

Avfallshantering sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB). Exploatören ska följa EU-direktivet för avfallshierarkin och kommunens miljömål.

Lokalgatan avslutas med en vändplan dimensionerad för sopanteringsfordon.

Geotekniska frågor

Lämplig grundläggningsmetod för bostadsbebyggelsen är kantförstyvad betongplatta på mark, alternativt plintgrund.

Dagvatten

Befintlig mark kommer att kunna hantera dagvatten genom naturlig infiltration. Exploateringen i naturmarken är av begränsad omfattning och bedöms inte påverka nuvarande dagvattenföringen negativt. Vegetationen bidrar till erosionsskydd, vattenrening och reglering av lokalklimat och vattenflöden. För att bevara dessa ekosystemtjänster bör så mycket vegetation som möjligt sparas inom och utanför planområdet. Särskilt viktigt är området närmast Ljusnan där vegetationen spelar en viktig roll som erosionsskydd och för rening av tillrinnande vatten.

Vatten från diket utmed lokalgatan kan ledas ner mot skogsmarken i sydväst via naturområdet mellan bostadsfastigheterna.

Vintertid kan snömassor läggas upp i naturmarken nordväst om vändplanen, med avrinningsmöjlighet via diket.

Hälsa och säkerhet

Kommunen bedömer att det inte finns några risker för människors hälsa och säkerhet inom planområdet.

5. Konsekvenser

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte blir så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt kraven i PBL behöver upprättas. Samråd avseende detta har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

Om detaljplanen genomförs i enlighet med bestämmelserna i planförslaget bedöms inga negativa miljökonsekvenser för natur och vattenområden uppstå.

Detaljplanen överensstämmer med 3 och 4 kap. i miljöbalken

Planläggningen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken.

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.

Riksintressen och skyddade områden

Inga riksintressen bedöms påverkas negativt.

Landskapsbild

Ett genomförande av detaljplan bedöms inte medföra någon negativ landskapsbild.

Miljö kvalitetsnormer (5 kap. miljöbalken)

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, utomhusluft och vatten.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för buller.

Halterna av luftföroreningar inom området ligger idag under gränsvärdena för miljö kvalitetsnormerna och miljö kvalitetsmålet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vattenkvaliteten i närbelägna vattendrag.

VA-anläggningen utformas så att inget förorenat avloppsvatten ska nå Ljusnan.

Regionala och lokala miljömål

Bestämmelser för bebyggelsen inom planområdet säkrar miljömålet God bebyggd miljö.

Lösningar för VA och dagvattenhantering utformas så att påverkan från dessa inte riskerar att försvåra att God ekologisk status nås för Nedra Herten 2027.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för människors hälsa och miljön inom området.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanens genomförande är av liten betydelse för kommunen. Området är litet och hela exploateringen bekostas av fastighetsägaren.

Sociala konsekvenser

Planområdets begränsade storlek gör det svårt att utläsa några betydande sociala konsekvenser av ett genomförande.

Jämställdhets- och jämlikhetseffekter

Tillgången och närheten till kollektivtrafik ger goda förutsättningar för arbetspendling för både kvinnor och män. Tillgängligheten inom planområdet är god. Höjdskillnaden är begränsad och lokalgatan, som följer den befintliga marklutningen, bedöms vara framkomlig för rörelsehindrade.

Konsekvenser för barn (Barnkonventionen artikel 3)

Enligt checklistan i Undersökning om betydande miljöpåverkan innebär ett genomförande av detaljplan inga negativa konsekvenser för barn.

Fastighetskonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga påtagliga konsekvenser för intilliggande fastigheter eller närboende. Planområdet ligger inom en befintlig fastighet på behörigt avstånd från befintlig bebyggelse. och fastighetsägaren är exploatör.

6. Genomförande

Tidplan

Samråd	juni 2022
Granskning	oktober 2022
Antagande	december 2022
Laga kraft	januari 2023

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet inom detaljplanen är enskilt. Ursprungsfastigheten är privatägd och planområdet innehåller ingen allmän platsmark som kommunen har intresse att ansvara över. Den allmänna platsmarken kommer i huvudsak att skötas gemensamt av fastigheterna inom planområdet.

De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap är att angränsande område i väster, med detaljplan *Byggnadsplan för fritidsbebyggelse å delar av fastigheterna Änga 5:2, 6:10 m.fl.*, har enskilt huvudmannaskap.

Exploateringen och planläggningen görs på fastighetsägarens initiativ. Inga stora kommunala intressen berörs. Lokalgatorna i närområdet förvaltas av en befintlig gemensamhetsanläggning, Bollnäs-Änga G:a 9.

Ansvarsfördelning

Planhandlingarna upprättas av exploatören med hjälp av egen konsult. Exploatören ansvarar för detaljplanens genomförande i sin helhet.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande. Planen bedöms inte ha stor betydelse för allmänheten men omfattar mark som inte tidigare är planlagd.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Samhällsbyggnadskontoret och fastighetsägaren för att reglera ingående kostnader för planens upprättande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsägaren ansöka om fastighetsbildning, av de nya bostadstomterna, hos lantmäteriet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Lokalgatan i området kan ingå i befintlig gemensamhetsanläggning för väg inom fastigheten Bollnäs-Änga 4:15, alternativt bilda en egen gemensamhetsanläggning för de fastigheter som ingår i detaljplaneområdet.

VA-anläggningen i området kommer att utföras som en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som nyttjar den.

Ledningar som anläggs inom planområdet förläggs i lokalgatan och säkras med ledningsrätt eller servitut.

Alla dessa åtgärder kommer att omfattas av lantmåteriförrättningar vilka initieras och bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanens upprättande och genomförande bekostas i sin helhet av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Fastighetsägaren projekterar och bekostar anläggandet av den nya vägdragningen till de nya bostadstomterna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

7. Medverkande

Johan Gunhamre, Planarkitekt, Bollnäs kommun

Agneta Niklason, arkitekt SAR/FPR, Arkreativa AB