

Samrådsredogörelse

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



Översiktsbild med markerat planområde

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

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
Samrådets syfte	3
Detaljplanens syfte	3
2. Inkomna synpunkter	3
Yttranden med information	3
Skanova	3
Socialförvaltningen	4
Yttranden med invändning	4
Ellevio	4
Kommunalförbundet Hälsingland/Räddningstjänsten	4
Lantmäteriet	5
Länsmuseet.....	7
Länstyrelsen.....	8
Teknik-, service- och fritidsförvaltningen.....	10
Trafikverket.....	11
Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda	11

1. Inledning

Detaljplanen har varit ute för samråd från 2022-11-01 till 2022-11-23. Samrådshandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter med flera. Detaljplanen har varit tillgänglig på kommunens hemsida och på Kundcenter i Bollnäs stadshus.

Det har inkommit 9 yttranden, varav 2 var information och 7 med invändning.

Samrådets syfte

Syftet med samrådet är att presentera ett planförslag och att få in synpunkter utifrån det. 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 med information

Skanova

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

Socialförvaltningen

Inom socialförvaltningen finns det flera olika målgrupper som äldre och personer med funktionsnedsättning, även de är i behov av tillgänglighet av kollektivtrafik och möjlighet att röra sig över större avstånd för exempelvis utbud av annan service i form av restauranger, matbutiker, klädbutiker med flera.

Socialförvaltningen ser positivt på att det skapas attraktiva boendemiljöer med närhet till kollektivtrafik och annan service, men det är viktigt att äldre invånare och invånare med funktionsnedsättning inkluderas i planer för nya bostäder.

Socialförvaltningen har inga övriga synpunkter.

Kommunens kommentar: Synpunkterna noteras. Planområdet innehåller inga större nivåskillnader som kan inverka negativt på tillgängligheten för till exempel äldre och funktionsnedsatta personer. Bostädernas läge med närhet till just kollektivtrafik bedöms få en positiv effekt för dessa målgrupper.

Yttranden med invändning

Ellevio

Elnätet inom planområdet är äldre och för att kunna förse nya byggnader med el behöver vi dra nya ledningar till planområdet från vår nätstation som är belägen öster om området. Bifogat finns en kartbild på förlag till läge för nya kablar till området.

Plankartan behöver kompletteras med utrymme för nya ledningar. Förslagsvis förses pickade marken längs med gatorna med utrymme så att det finns möjlighet att förlägga nya kablar däri.

Kommunens kommentar: De i yttrandet illustrerade ledningarna för el bör placeras i allmän platsmark då dessa ledningar är för ett allmänt behov i stort och inte enbart för den bebyggelse som planeras. För den ledning som föreslås gå in på fastigheten bedöms inte utrymme behövas då ledningen är för ett enskilt behov (den aktuella nya byggnaden) och det ligger i fastighetsägarens intresse att ledningar ska kunna dras till byggnaden. Utrymme inom kvartersmarken läggs därför inte ut.

Kommunalförbundet Hälsingland/Räddningstjänsten

Räddningstjänsten anser att uppställningsplats för höjdfordon och körvägar för räddningsfordon bör tas med i detaljplanen.

Kommunens kommentar: Erforderligt utrymme för ovanstående ändamål bedöms möjligt utifrån detaljplaneförslaget. Slutgiltig utformning görs i bygglovskedet.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Detta berör främst Tulpanen 14, som delvis blivit planlagd med allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap.

På s. 37 står samtidigt att någon fastighetsbildning inte är nödvändig för att kunna genomföra planen. Med tanke på ovanstående kan det bli aktuellt att ägaren av Tulpanen 14 begär inlösen av allmän plats, vilket vanligtvis ordnas med fastighetsreglering.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal fastighetsgränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras.

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 7–9 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

Glöm inte att kontrollera så att gällande planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

PÅVERKAN PÅ GÄLLANDE TOMTINDELNING

På s. 37 står att tomtindelning inom Tulpanen 11, 14 och 21 kommer tas bort i och med denna detaljplaneläggning. Här behöver det tydliggöras att tomtindelningen upphör per automatik inom det berörda planområdet, men fortsätter gälla utanför för Tulpanen 6, 13 och 20. Det är också lämpligt att hänvisa till vilken tomtindelning som berörs, i detta fall tomtindelning: Tulpanen akt 2183-1009/1965.

ANVÄNDA U-OMRÅDE FÖR LEDNING SOM INTE FÖRSÖRJER KVARTERSMARK

På s. 37 framgår att ledningsrätt kan vara lämpligt att bilda för ledningar som ska finnas kvar. När allmän ledning ska gå över område med kvartersmark (enskilt ändamål) så bör u-område användas för att ledningsdragningen för allmänna ändamål inte ska bli planstridig, om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet. Något u-område finns inte i nuvarande plankarta.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

BESKRIVNING AV GENOMFÖRANDETIDEN

I plankartan är beskrivning av genomförandetiden ej fulländad. Det bör även läggas till när genomförandetiden startar.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en [rapport från Boverket](#) finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

KOMMER ANSLUTNINGSAVGIFTER ATT TAS UT?

På s. 27 står att planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde. Det kan här tydliggöras om det är aktuellt att ta ut några anslutningsavgifter i samband med anslutning till det kommunala VA-systemet.

Kommunens kommentar: Området med bestämmelsen GATA ägs av Bollnäs bostäder och behöver övergå till allmän platsmark. Därför är fastighetsbildning nödvändig för att kunna genomföra detaljplanen. Beskrivning av detta tillfogas planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av påverkan på gällande detaljplaner och vad som händer med dessa utanför det aktuella planområdet.

U-områden bedöms inte behövas inom kvartersmarken då de ledningar som finns är för enskilda ändamål, dvs de är servisledningar till planerade byggnader inom fastigheten/kvartersmarken.

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om påverkan av upphävande av tomtindelning samt aktnummer för denna.

Gällande lägesosäkerheten är vi medvetna om att många gränspunkter med god kvalitet transformerades utan kontrollmätning vid övergången till Sweref 99 16 30. Före övergången till Sweref 99 16 30 fanns det flera olika koordinatsystem inom Bollnäs kommun. Vi utförde då kontrollmätningar i olika delar av kommunen för att säkerställa transformeringarnas noggrannhet. Vid övergångarna till Sweref 99 16 30 användes transformeringar med specifika restfelsmodeller för olika kommundelar för att få en så bra kvalitet som möjligt. Genom åren har många kontrollmätningar gjorts genom vår dagliga verksamhet som t.ex. grundkartor och förrättningar i Bollnäs centrum och övriga delar, men det finns inga misstankar om att fastighetsgränserna skulle fela.

Gränspunkterna vid den aktuella detaljplanen har inte kontrollmätts eftersom de ursprungliga rören inte finns kvar i marken pga bebyggelse samt hårdgjorda ytor. Fastigheterna bildades innan befintliga byggnader uppfördes vilket är anledningen till att rören inte längre finns kvar. För Tulpanen 14 finns en tomtmätning i system RT38 vilken har transformerats och punkterna överensstämmer mot registerkartan. För alla tre fastigheter stämmer sidlängderna från förrättningsakter mot dagens mått i registerkartan.

Det är i dagsläget oklart när genomförandetiden börjar gälla, den är avhängig av när detaljplanen kan vinna laga kraft, vilket inte går att säga i dagsläget.

Planbeskrivningen kompletteras med information om vilken version av föreskrifterna som är aktuella för detta planförslag.

Avgifter tas ut i enlighet med fastställd vatten- och avloppstaxa i Bollnäs kommun.

Länsmuseet

Bollnäs stad genomgår nu en relativt snabb förändring där den befintliga bebyggelsen förtätas och staden förses med många betydligt högre hus än vad som traditionellt har präglat stadens olika delar. Vid förändringar av en plats är det viktigt att finna en lämplig utformning som överensstämmer både med befintlig bebyggelse och den till-tänkta karaktären i det nya området. Som ovan nämnts har länsmuseet tidigare tagit del av planprogrammet för Gärdet och lämnat synpunkter angående detta under remisskedet. För länsmuseets övergripande synpunkter för hela området hänvisas även nu till detta remissvar, se bilaga.

Att riva ett sammanhängande trevåningshus och ersätta det med ett åttavåningshus av samma planform och ändå behålla närområdets karaktär anser länsmuseet är ytterst svårt att åstadkomma. Även om ambitionen är att utformningen bör grunda sig på den nuvarande kvartersstrukturen och arkitekturen anser länsmuseet att detta sannolikt ger ett helt annat uttryck i och med att det rör sig om ett så mycket högre hus. Därmed kommer det sannolikt även bli svårt att leva upp till strategin i kommunens översikts-plan om att platsens karaktär och historia ska ligga till grund för gestaltningen.

Planförslaget avviker även helt från planprogrammets ambition att hänsyn tas till funktionalistiska byggnader vid förtätning. I detta fall medger i stället planen att samtliga byggnader inom planområdet rivs och ersätts med nya och det kan knappast betraktas som särskilt hänsynsfullt mot den befintliga bebyggelsen. Av flygbilder i remissmaterialet framgår dessutom att de två trevåningshusen ingår i en rad med fler likartade byggnader och att då riva två av dessa känns inte heller som det helhetsgrepp kring området som enligt planbeskrivningen eftersträvas.

Ur hållbarhetssynpunkt är det därtill bättre att ta hand om och renovera befintliga fler-bostadshus än att riva dem och ersätta det med nya på samma plats. Att riva tre-våningshus för att på samma plats bygga fyra våningshus verkar inte särskilt lämpligt ur ett miljöperspektiv.

Av planbeskrivningen framgår att inga byggnader inom området är utpekade vid någon inventering. Läns museet vill i detta sammanhang åter påtala behovet av upp-dateringar av befintliga inventeringar, då det nu har gått 35 år sedan den senaste större byggnadsinventeringen utfördes i Bollnäs. I slutet av 1980-talet ansågs bebyggelsen från 1900-talets senare del som för ny för att kunna bedömas, men nu har det gått så pass lång tid sedan 1950- och 1960-talets bebyggelse uppfördes att det är lättare att göra en bedömning ur kulturmiljöaspekt. Då en uppdatering av hela inventeringen är ett omfattande arbete skulle ett alternativ i detta fall kunna vara att göra en kultur-miljöanalys över hela bostadsområdet Gärdet för att fånga upp vilka kulturhistoriska värden området har. Därigenom ges bättre underlag för framtida omdaningsarbete och ett helhetsgrepp kring hela bostadsområdets kulturvärden.

Vad gäller arkeologin har läns museet inga synpunkter att framföra.

Sammanfattningsvis avråder således läns museet ur kulturmiljösynpunkt från att en detaljplan antas som medger att samtliga sex befintliga byggnader kan ersättas med nya högre på samma platser. Läns museet förordar i stället att en utredning/kultur-miljöanalys kring hela bostadsområdet Gärdets kulturvärden utförs som grund för kommunens kommande planarbete.

Kommunens kommentar: Synpunkterna noteras. Placeringen av de byggrätter som medges i planförslaget syftar till att bevara kvartersstrukturen i området med bostadsgårdar som omges av bebyggelse. Att bevara de befintliga byggnaderna anses i detta fall inte möjligt på grund av deras skick.

Markanvändningskartan i Fördjupad översiktsplan för Bollnäs stad (FÖP Bollnäs) pekar ut planområdet som "tätortsbebyggelse, i huvudsak oförändrad markanvändning" strategikartan som hör till den fördjupade översiktsplanen pekar på att högre bebyggelse och centrumkaraktär är en av de övergripande principerna som ska ligga till grund för utformningen.

Länsstyrelsen

Detaljplanens genomförande medför inte betydande påverkan på några riksintressen. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att en riskutredning om farligt gods inte är aktuellt. Det bör övervägas om grundvattnet ska provtas en andra gång, för att säkerställa att förhållandena inte ändras över året. För att säkerställa att riktvärdena i trafikbullenförordningen uppnås behöver nödvändiga regleringar införas på plankartan. Länsstyrelsen behöver få in underlag som styrker att förbuden i artskyddsförordningen §4 samt §4a inte träder i kraft.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för rörligt friluftsliv men utgör inte ett hinder för plangenomförandet eftersom detaljplanen syftar till att utveckla befintlig tätort i enlighet med 4 kap. 1 § MB.

Planområdet ligger även inom påverkansområde för väderradar och är ett utpekad riksintresse för totalförsvaret. Plangenomförandet påverkar inte riksintresset negativt.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Kommunen beskriver i planbeskrivningen att Fabriksgatan inte längre är aktuell som farligt godsled varvid tillämpning av skyddsavstånd och riskutredning inte är aktuellt. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Buller

Både ekvivalent och maximal ljudnivå beräknas överskridas vid fasad mot Björkhamregatan. Kommunen har beskrivit i planbeskrivningen hur byggnaden kan utformas för att klara riktvärdena i 4 § trafikbullerförordningen. För att säkerställa att riktvärdena i trafikbullerförordningen uppnås behöver nödvändiga regleringar införas på plankartan.

Förorenade områden

Det har funnits uppgifter om att bensin hittats i grundvattnet på fastigheten Tulpanen 14, år 1990, vilket skulle vara ett resultat av läckage från en närliggande bensinstation.

Den grundvattenundersökning som utförts i samband med detaljplanearbetet visar att föroreningshalterna är så låga att det inte innebär någon risk för människors hälsa vid planerad markanvändning.

Det bör övervägas om grundvattnet ska provtas en andra gång, för att säkerställa att förhållandena inte ändras över året. Det bör också kommenteras i planbeskrivningen varför kommunen valt att inte undersöka eventuella markföroreningar.

Övriga synpunkter

Kulturmiljö

Kommunen har förtydligat områdets karaktärsbeskrivning samt utvecklat hur tillkommande L-formad byggnad påverkar den befintliga bebyggelsen och strukturen. Länsstyrelsen delar uppfattningen om att byggnadens placering i utkanten av området medför att den negativa påverkan på bebyggelsens sammanhållning blir begränsad. För att ytterligare minska påverkan på bebyggelseområdet kan nya byggnader med fördel regleras med utformningsbestämmelser avseende fasad- och takmaterial.

För att öka förståelsen för de tillkommande byggnadernas påverkan på befintliga bebyggelsestrukturer ser länsstyrelsen att siktstudier vore ett positivt tillägg till planbeskrivningen.

Miljömål

Den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av kommunens miljömål finns i planbeskrivningen. Kommunen kan med fördel även beskriva det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till miljömålen och nuvarande miljötillstånd.

Artskydd

Kommunen har uppgett i planbeskrivningen att det är möjligt att fåglar eller fladdermöss har funnit boplats i bebyggelsen som avses att rivas men att detta inte är närmare undersökt.

Länsstyrelsen behöver få underlag som styrker att förbuden i artskyddsförordningen §4 samt §4a inte träder i kraft. Kommunen behöver därför göra en inventering av fåglar eller fladdermöss alternativt styrka detta på annat sätt.

Invasiva arter

Länsstyrelsen vill påminna om att invasiva främmande arter kan finnas inom planområdet. Det är viktigt att dessa omhändertas på korrekt sätt för att minimera spridning. Samma sak gäller för den jord som växten växer i, som kan innehålla frön och växtdelar som inte heller får spridas. För mer information se Naturvårdsverkets hemsida Invasiva främmande arter (naturvardsverket.se).

Klimatanpassning

Om dagvattenhanteringen genomförs enligt de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen finns goda förutsättningar till en långsiktig och hållbar hantering av dagvatten. Det bör dock förtydligas i planbeskrivningen att en förutsättning för att dagvattnet ska kunna ledas till föreslagna svackdiken är en välplanerad höjdsättning av mark och byggnader. Det behöver finnas ytliga avrinningsvägar för vattnet, så att det vid kraftiga regn inte skapas översvämningar vid lågpunkter som saknar bra dräneringsmöjligheter.

Kommunens kommentar: En beskrivning av bullersituationen i planbeskrivningen anses tillräckligt för att bygglovsavdelningen ska kunna säkerställa god ljudnivå i sin prövning enligt lag.

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande om markens höjdsättning kopplat till dess betydelse för dagvattenhanteringen.

Ytterligare provtagning bedöms inte nödvändigt utifrån gällande förutsättningarna i området.

Det finns inga indikationer på att några ytterligare föroreningar skulle finnas än de som eventuellt skulle ha kommit från grundvattnet på den intilliggande fastigheten. Någon undersökning bedöms därför inte som nödvändig.

Fastighetsägaren gör bedömningen att det inte finns några fladdermöss i byggnaderna, förbuden i artskyddsförordningen § 4 samt § 4a kommer därför inte att inträda.

Bestämmelser om tak- och fasadmateriäl har inte bedömts aktuella i arbetet med detaljplanen. Den reglering av placering som gjorts bedöms vara tillräcklig för att påverkan inte ska bli för stor.

Siktstudier har inte bedömts aktuella att ta fram i det här skedet.

Teknik-, service- och fritidsförvaltningen

Förvaltningen har följande synpunkter:

- Sid 25 i planförslaget står att läsa att angöring till Tulpanen 14 ska ske via Edelsbergsvägen. Förvaltningen anser att det vore rimligare att besökare/nyttjare av fastigheten angör via Björkhamregatan då detta är "huvudgatan" så slipper all trafik in på Edelsbergsvägen. Angöring för varuintag och personal kan däremot ske från Edelsbergsvägen.

Kommunens kommentar: Detaljplanen avser inte reglera infart/utfart mot omliggande gator. Planbeskrivningen ändras till att konstatera att Tulpanen 14 även kan angöras från Björkhamregatan.

Trafikverket

Då trafiksituationen i Bollnäs kommun redan i dag är ansträngd, i synnerhet på de statliga vägarna måste hänsyn till detta tas vid nyexploatering. Därav blir det viktigt att prioritera hur cyklisterna och gångtrafikanterna kan ta sig till och från planområdet.

Exploateringar som medför behov av åtgärder på statlig regional väg bekostas vanligen av den part som initierar exploateringen. I dessa fall ska medfinansieringsavtal och/eller genomförandeavtal upprättas mellan Trafikverket och kommunen för att säkerställa finansieringen samt genomförandet. Undantag kan gälla om aktuell länsplaneupprättare (i detta fall Region Gävleborg) prioriterar den aktuella åtgärden inom ramen för länstransportplan. I nuvarande länstransportplan finns denna åtgärd inte prioriterad.

Kommunens kommentar: Kommunen instämmer i att detta är en viktig del av planen. Läroverksgatan, öster om planområdet, samt Fabriksgatan planeras få förbättrade gång- och cykelmöjligheter genom ombyggnation.

Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Louise Säfström
Planarkitekt