

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Bollnäs Vallmon 12, Bollnäs kommun,
Gävleborgs län



Översiktsbild med markerat planområde



Dokumenttyp Samrådsredogörelse	Diarienummer 2021-00216
Skede Granskningshandling03	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 utan invändningar	3
Yttranden med information	3
PostNord.....	3
Skanova	4
Socialförvaltningen	4
Yttranden med invändning	4
Ellevio	4
Lantmäteriet	5
Länsmuseet.....	5
Länsstyrelsen	6
Kommunalförbundet Hälsingland/Räddningstjänsten	8
Trafikverket	8
X-trafik	8
Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda	8

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 12 yttranden, varav 2 var utan invändning samt 3 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 möjliggöra ett bostadshus i åtta våningar. Därtill möjliggörs en grön aktivitets- och samlingsplats för hela Gärdet inom Vallmon 12. Planarbetet sker i linje med antaget Planprogram för Gärdet och Fördjupad översiktsplan för Bollnäs stad.

2. Inkomna synpunkter

Yttranden utan invändningar

- Helsingevatten
- Teknik-, service- och fritidsförvaltningen

Yttranden med information

PostNord

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

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 eller förändring av befintlig detaljplan.

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

Kommunens kommentar: Synpunkterna noteras.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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: Synpunkterna 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 norr om området. Bifogat finns en kartbild på förslag till läge för nya kablar till området.

Plankartan behöver kompletteras med utrymme för nya ledningar. Förslagsvis förses pickade marken med u så att det finns möjlighet att förlägga nya kablar däri. Utöver det behöver (u-)området kompletteras förbi komplementbyggnaden där det i samrådshandlingarna inte är någon prickad mark.

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 u-område 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. U-område inom kvartersmarken läggs därför inte ut.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

Med nuvarande planförslag så blir två av de tre bostadshus som finns på Vallmon 12 planstridiga. De skulle få en högsta tillåten nockhöjd om 3,5 meter vilket de uppenbart överskrider. Lantmäteriet uppfattar dock inte det som syftet med planförslaget. Även den nya byggrätten får en högsta tillåten nockhöjd på 3,5 meter.

Kommunens kommentar: Avsikten är att de befintliga byggnaderna ska ersättas med en parkyta när detaljplanen genomförs.

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 tilltänkta 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 övergripande synpunkter hänvisas även nu till detta remissvar, se bilaga.

Att riva ett trevåningshus och ersätta det med ett åttavåningshus och ändå behålla om-rådets karaktär anser således 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 innebär 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 översiktsplan om att platsens karaktär och historia ska ligga till grund för gestaltningen.

Länsmuseet delar inte bilden i planbeskrivningen om att en högre ny byggnad skulle innebära att den befintliga bebyggelsens karaktär skulle kunna upplevas tydligare. En väsentligt högre byggnad i detta läge splittrar i stället sannolikt upp en befintlig enhetlig karaktär, vilket enligt länsmuseets bedömning knappast leder till en mer tydlig upplevelse av en plats eller ett områdes karaktär. Ur hållbarhetssynpunkt är det därtill bättre att ta hand om och renovera ett befintligt flerbostadshus än att riva det och ersätta det med ett nytt på samma plats.

Av planbeskrivningen framgår att inga byggnader inom området är utpekade vid någon inventering. Länsmuseet 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 kulturmiljöanalys 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.

Att innergården i detta fall föreslås nyttjas som en samlingsplats för hela Gärdet har läns museet inga invändningar emot, men detta borde kunna åstadkommas även vid ett bevarande av de tre bostadshusen.

Vad gäller arkeologin har läns museet inga synpunkter att framföra.

Sammanfattningsvis avråder således läns museet ur kulturmiljösynpunkt från att en detaljplan som medger ett åtta våningar högt hus i ett enhetligt bostadsområde från 1900-talets mitt antas. Planarbetet bör i stället föregås av en kulturmiljöanalys av hela Gärdet, som underlag för kommande kommunal planering.

Kommunens kommentar: Synpunkterna noteras. Placeringen av de byggrätter som medges i planförslaget syftar till att bevara kvarterstrukturen 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

Sammanfattande bedömning

Detaljplanens genomförande medför inte betydande påverkan på några riksintressen. För att öka förståelsen för de tillkommande byggnadernas påverkan på befintliga bebyggelsestrukturer ser Länsstyrelsen att siktstudier vore ett positivt tillägg till planbeskrivningen. Länsstyrelsen behöver få in 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. Det kan gärna förtydligas i planbeskrivningen att en förutsättning för att dagvattnet ska kunna ledas till föreslagna svackdiken är en välplanerad höjdsättning av mark och byggnader.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv men det 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 utpekat riksintresse för totalförsvaret. Plangenomförandet påverkar inte riksintresset negativt.

Övriga synpunkter

Kulturmiljö

Kommunen har förtydligat områdets karaktärsbeskrivning samt utvecklat hur den tillkommande högre byggnaden påverkar den befintliga bebyggelsen och strukturen. 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 samt öka Siktstmöjligheten att bedöma tillkommande byggnaders påverkan i det befintliga området ser länsstyrelsen att siktstudier vore ett relevant tillägg till planbeskrivningen.

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 är positivt att kommunen i planbeskrivningen tar upp rekommenderad höjdsättning vid fasad. En välplanerad höjdsättning av mark och byggnader är en förutsättning för att dagvattnet ska kunna ledas till föreslagna svackdiken. Det behöver finnas ytliga avrinningsvägar för vattnet, så att det vid kraftiga regn inte skapas översvämningar vid lågpunkter som saknar bra dräneringsmöjligheter. Detta kan gärna förtydligas i planbeskrivningen.

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

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 fasadmaterial 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.

Kommunalförbundet Hälsingland/Räddningstjänsten

Det ska finnas uppställningsplats för räddningstjänstens hävare i det fall räddningstjänsten ska vara med i utrymningsplanen.

Körvägar till bostaden skall vara godkända för räddningstjänstens fordon.

Tillgång till släckvatten ska finnas.

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

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.

X-trafik

Det är positivt att kommunen förtätar staden, det kan på sikt bidra till ett förstärkt resandeunderlag inom kollektivtrafiken vilket i sin tur kan skapa positiva fördelar ur ett utvecklingsperspektiv.

Planbeskrivningen bör dock revideras till att det är 30-minuterstrafik som råder på sträckan Björkhamregatan och Fabriksgatan, och inte 20-minuterstrafik.

Utöver detta så har X-trafik inte några ytterligare synpunkter på ärendet.

Kommunens kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen revideras angående busstrafiken.

Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Louise Säfström
Planarkitekt