

Granskningsutlåtande

Detaljplan för en del av Bro 5:31 och Bro 5:10, Bollnäs kommun, Gävleborgs län

Översiktsbild med markerat planområde

Dokumenttyp Granskningsutlåtande	Diarienummer Ks 2021-00314
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	4
Yttranden med invändning	4
Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda	10

1. Inledning

Detaljplanen har varit ute för granskning från 2022-06-16 till 2022-08-26. 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 13 yttranden, varav 6 var utan invändning, 1 med information och 6 med invändning.

Detaljplanen var ute på samråd från 2022-04-11 till 2022-05-06. De synpunkter som då kom in har bemötts i samrådsredogörelsen. I samrådet inkom 14 yttranden, varav 3 var utan invändning, 2 var information och 9 stycken med invändning. Synpunkter från Lantmäteriet och Ellevio, under samrådet, föranledde följande ändringar:

Text om x-området har förtydligats under rubriken Gator och Trafik i planbeskrivningen. Utfartsförbudet har tagit bort ur plankartan och text lagts in i planbeskrivningen om att lämpligt läge för infart ska ske i samråd med kommunens gatuenhet. Texten om fastighetsbildning har ändrats till fastighetsreglering istället för sammanläggning och avstyckning enligt Ltm förslag. Rubriknivån på Genomförandetid har ändrats enligt Ltm synpunkt.

Området runt nätstationen har kompletterats enligt Ellevios krav på arbetsområde och byggnadsfri zon.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om att elledningar lämpligen kan flyttas till u-område i planområdets västra del och att det då sker på exploatörens bekostnad samt att en projektering av framtida lägen ska ske i samråd med Ellevio.

Granskningens syfte

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

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att pröva området för bostads- och centrumändamål samt att utreda förutsättningarna för ett bostadshus om 7 våningar med cirka 25 lägenheter på platsen.

2. Inkomna synpunkter

Yttranden utan invändningar

Trafikverket

Ellevio

Helsinge Vatten

Kommunalförbundet Hälsingland - Räddningstjänsten

Teknik-, service- och fritidsförvaltningen

Socialförvaltningen

Yttranden med information

Postnord

Yttranden med invändning

Länsstyrelsen

Redogörelse för ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i samband med att den ställts ut för granskning under tiden 2022-06-16 till 2022-08-26.

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan, antagen 2020. Detaljplanen överensstämmer med gällande FÖP.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Synpunkter

Kulturmiljö

Länsstyrelsen påpekade i samrådsyttrandet från den 3 maj 2022 att Onbacken är en fornlämning och inte ett fornlämningsområde. Länsstyrelsen påpekade även att det ännu inte har avgjorts om en arkeologisk förundersökning måste göras. Detta sker först efter att ansökan om ingrepp i fornlämningsområdet har inkommit. Kommunen har inte åtgärdat dessa synpunkter i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att detta bör åtgärdas.

Kommentar:

Ytterligare text om fornlämningen och efterföljande hantering infogas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade maj 2022) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

-

Delar av planen som bör förbättras

KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 OCH 0,03 METERS LÄGESOSÄKERHET

Fastighetsgränserna inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,03 meter), men dessa lägesosäkerheter 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 och 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät 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 och 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. Du hittar podden till exempel via denna länk.

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.)

u-OMRÅDE SAKNAS FÖR LEDNINGAR SOM INTE FÖRSÖRJER KVARTERSMARK

Inom planområdet finns befintliga ledningar som saknar u-områden. Utan u-område kan ledningar för allmänt ändamål inom kvartersmark bli planstridiga och möjligheten att skapa officialrättigheter för ledningarna bli begränsade.

Det anges även i planbeskrivningen att vissa ledningar ska flyttas vid plangenomförandet. Det är oftast lämpligt att lägga ut u-områden i plankartan för såväl de områden där befintliga ledningar ska vara kvar samt de områden där nya ledningar ska anläggas. Det kan således vid behov vara nödvändigt att projektering sker i tidigt skede för att utreda ledningarnas framtida lägen.

ANGÅENDE X-OMRÅDET

På sid. 22-23 i planbeskrivningen anges att gång- och cykelvägen ska tas bort. Samtidigt anges att området ska hållas öppet för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Eftersom det är en befintlig gång- och cykelväg som kommunen vill ska hållas öppen för gång- och cykeltrafik låter det enligt Lantmäteriets bedömning mer lämpligt att istället planlägga området som ALLMÄN PLATS – GÅNG- OCH CYKEL.

I illustrationen ser det dessutom ut som att det planeras för en lekplats inom område utlagt med x1. Dessa användningsområden förefaller inte förenliga med varandra. Det blir svårt att inom samma område ha en lekplats som är säker för barn att leka i, samtidigt som området ska utgöra en gång- och cykelväg för allmänheten.

I övrigt vill Lantmäteriet uppmärksamma kommunen på följande beträffande x-områden. Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar allmänhetens tillträde till x-området. Det räcker dock inte med x-bestämmelsen i detaljplanen för att allmänheten ska få rätt till tillträde, utan det krävs även en upplåtelse, t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Om det är så att markägaren eller någon rättighetshavare inte vill

upplåta en sådan rättighet och släppa fram allmänheten, har kommunen inga möjligheter att tvinga sig till en sådan. För att vara säker att allmänheten får tillträde till området behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas. Sedan man skapat en rättighet för området gäller dessutom att kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-området.

Kommentar:

Kommunen är medveten om att många gränspunkter med god kvalitet transformerades utan kontrollmätning vid övergången till Sweref99 16 30. Före övergången till Sweref99 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 Sweref99 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 felä.

Punkterna vid den aktuella detaljplanen Bro 5:31 har inte kontrollmätts eftersom de ursprungliga rören inte finns kvar i marken. Fastigheten bildades vid en fastighetsreglering år 2010. Sidlängderna från fastighetens bildande stämmer mot dagens mått i registerkartan.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer förläggning av framtida ledningar inom planområdet att vara något av det första som måste utredas. Anvisningar för projektering och ekonomi för detta finns i planbeskrivningens genomförandedel.

Placeringen kommer inte nödvändigtvis att ske inom planområdet.

Den befintliga gång- och cykelvägen har inte stöd i gällande plan.

Området avses att fastighetsregleras till Bro 5:31.

x-områdets syfte är, vilket anges i planbeskrivningen, att möjliggöra för passage med cykel och till fots över planområdet. Vid lantmäteriförrättning i samband med planens genomförande kommer ett upplåtelseavtal, t.ex. ett servitut, att upprättas till förmån för en kommunal fastighet i syfte att säkerställa rättigheten x.

Text om x-bestämmelsen förtydligas ytterligare i planbeskrivningen.

En förtydligande i illustrationsplanen görs avseende lek- och uteplats.

Länsmuseet

Länsmuseet har fått ovanstående ärende översänt som en remiss och museet vill med anledning av detta framföra följande synpunkter.

Bakgrund

Bollnäs kommun tog vintern 2021 fram ett planförslag för att möjliggöra uppförande av ett tio våningar högt flerbostadshus inom ovanstående fastigheter, där det tidigare funnits en bensinstation. Länsmuseet svarade på en remiss om detta 2021-03-09 och avrådde då bestämt från detta förslag mot bakgrund av den angränsande äldre bebyggelsens betydligt lägre skala och utformning. Efter att alla remissvaren kom in har planförslaget omarbetats och det är nu tänkt att möjliggöra uppförande av ett liknande flerbostadshus som det tidigare förslaget, men i maximalt sju våningar.

Länsmuseets synpunkter

Ett sju våningar högt hus innebär inte fullt lika stor negativ påverkan ur kulturmiljö-synpunkt som ett motsvarande hus om tio våningar, men länsmuseet anser fortfarande att sju våningar blir alldeles för högt i förhållande till den angränsande äldre bebyggelsen i de angränsande kvarteren mot norr och öster i detta fall. Att det tidigare har uppförts flerbostadshus i sju våningars höjd i närområdet söderut bör inte tas som intäkt för att det är lämpligt även på denna plats, där bebyggelsen direkt intill är mycket lägre. Länsmuseet står således fast vid tidigare lämnade synpunkter i remissvaret daterat 2021-03-09, se bilaga, och avråder således från att planen ska medge ett så högt hus på denna plats.

Kommentar:

Länsmuseet har inte yttrat sig under samrådet, 220411 – 220506, utan i den tidigare planversionen från 2021. Detaljplanen har arbetats om i väsentliga delar och handläggs nu direkt under kommunstyrelsen.

Kommunen hänvisar till dock till sin kommentar i Samrådsredogörelsen för tidigare planversion. ”Intentionen om byggandet av höga byggnader i centrala Bollnäs är redovisad i den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs stad.” Kommunen liksom Länsstyrelsen anser att planförslaget inte strider mot den fördjupade översiktsplanen.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet vilket Skanova har påtalat i tidigare samråd och som också fanns med i samrådsredogörelsen (Dnr:2016-06017).

Däremot står det inget om Skanova i den samrådsredogörelse som bifogades i det här utskicket?

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.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Kommentar:

Skanova har inte yttrat sig under samrådet, 220411 – 220506, utan i den tidigare planversionen från 2021. Detaljplanen har arbetats om i väsentliga delar och handläggs nu direkt under kommunstyrelsen.

Skanovas ledningsrätt finns omnämnd i Genomförandedelen under Fastighetsfrågor, men ägaren anges som televerket. Detta justeras inför antagandet.

Under Genomförande/Ekonomiska frågor står i klartext att Bollnäs Bostäder bekostar projektering och flytt av ledningar om det krävs för ett plangenomförande. Det är angivet under Genomförande/Tekniska frågor att respektive ledningsägare projekterar eventuella nya lägen.

Skanovas ledningar finns inlagda i grundkartan.

Brf Varpen

Bostadsrättsföreningen Varpen har tagit del av rubricerade detaljplan och framför följande synpunkter:

Bostadsrättsföreningen har yttrat sig över tidigare förslag till detaljplan. Bostadsrättsföreningen har i det sammanhanget framfört åsikten att det område som detaljplanen gäller är olämpligt för bebyggelse. Bostadsrättsföreningen anser att förändringarna som den aktuella samrådsredogörelsen innehåller inte medför att området blir mer lämpligt för bebyggelse.

Som tidigare påpekats anger den fördjupade översiktsplanen dels att man bör vara försiktig med förtätning i området kring Onbacken dels att den primära stadsutvecklingen ska ske i anslutning till Resecentrum. Hänvisningen i kommunens kommentar till byggande av höga byggnader i Bollnäs är inte relevant, då föreningens synpunkt handlar om ett specifikt område. Ett nytt höghus i närheten av Onbacken är inte en försiktig förtätning. Det finns flera höghus i området och närheten till Onbacken och intilliggande äldre villabebyggelse kommer att förändra närmiljön på ett oacceptabelt sätt. Att den primära stadsutvecklingen ska ske i anslutning till Resecentrum har inte kommenterats.

Bostadsrättsföreningen har i det föregående samrådsyttrandet även framfört invändning mot byggnation på planområdet med hänsyn till ökad belastning på trafiken i området och den begränsade sikten vid utfart från föreningens fastighet. Invändningen gäller fortfarande oberoende av placeringen av infarten till det nya huset.

Kommentar:

Kommunen hänvisar till kommentar i samrådet samt länsstyrelsens yttrande. Länsstyrelsen är enig med kommunen om att planförslaget inte strider mot den fördjupade översiktsplanen.

Varken Trafikverket eller kommunens gatuenhet (TSF) har kommenterat den ökade trafikbelastningen som ett hinder för planen genomförande.

Frej 5

Vi på Frej 5 vidhåller de synpunkter vi framfört i samråd från 210628 med referens MBN 2016-06017 samt i samrådet till detta ärende.

Vi vidhåller att byggnation på berörd tomt kommer att innebära betydande olägenheter för oss som bor närmast Bro 5:31 och Bro 5:10. Vi ser inte att kommunen besvarat våra frågeställningar eller på ett tydligt sätt motiverat hur de allmänna intressena överväger de enskilda mot bakgrund av de olägenheter gällande insyn, skugga och annat som vi påtalat i samråden som byggnationen skulle innebära för oss. Vi kommer att bli helt instängda och ha full insyn såväl till större delen av trädgården som till vardagsrum, matsal och två sovrum. Vintertid när träden är lövfällda och det är mörkt en större del av dagen kommer insynen att upplevas än mer omfattande.

I detta samråd hänvisas vi till Länsstyrelsens yttrande. I föregående samråd angående byggnation på samma plats framförde Länsstyrelsen att kommunen nog skulle överväga syftet med att bygga på berörd tomt, Läns museet framförde att det torde finnas annan mark att tillgodose behoven av bostäder på. När vi flyttade in på Frej 5 beskrev tidigare villaägare att

Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs kommun beskrivit att Bro 5:31 och Bro 5:10 är för liten att bygga bostäder på. Detaljplanen möjliggjorde då parkering. Vi upplever därför inte att vi på något sätt kunnat förutse höghus som närmaste granne till vår villatomt.

I svaret till oss i senaste samråd framgår: *”Det är viktigt för en kommun att ha god planberedskap, dvs. färdiga detaljplaner för nya exploateringar både avseende bostäder och verksamheter. Planberedskap innebär att ett antal olika planer i olika lägen finns antagna. Antalet planlagda bostäder kan vara betydligt högre än behovet under en viss tid. Det är positivt att det byggs nya bostäder kontinuerligt så att en kommun har ett uppdaterat och attraktivt bostadsbestånd att erbjuda nyinflyttade och medborgare i bostadskarriären”*.

Flertalet detaljplaneändringar pågår och privata aktörer vill bygga närmare 200 lägenheter i centralt läge. Bollnäs kommun har också visionerat om fler centrumnära lägen där det skulle gå att undersöka möjligheter till att bygga bostäder.

Bostadsplaneringen, bedömningen av framtida behov av bostäder som genomförts av Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs kommun motiverar heller inte att bygga bostäder på berörd tomt. Särskilt som en hög andel medborgare, myndigheter och andra i tidigare samråd ställt sig kritiska till byggnation på ”gulftomten”, Bro 5:31 del av Bro 5:10. Rådet från Bollnäs kommuns Miljö- och byggnämnd var ju också inledningsvis innan samrådet att avbryta processen på Bro 5:31, del av Bro 5:10.

I samrådet hänvisade vi till den planering för bostäder som samhällsbyggnadskontoret gjort:

2019 fattades beslut om nytt bostadsförsörjningsprogram (Riktlinjer för bostadsförsörjning) Dnr 2015-00099. På s. 24 framgår: I programmet framgår under rubriken ”Gruppen unga vuxna” att begränsad tillgång på små och billiga lägenheter medför att gruppen unga vuxna bor kvar hemma längre alternativt flyttar från kommunen. Bedömningen är att det krävs en strategi för boenderotation för att tillgodose gruppens behov. Kommunen har identifierat att det är relativt dyrt att bygga nytt vilket innebär höga byggkostnader för små lägenheter, därmed ett högre pris vilket unga vuxna sällan har råd med. Bedömningen är att det krävs andra lösningar än traditionell nybyggnation som utifrån programmet bör undersökas. Även under ”Efterfrågan på bostadsmarknaden och olika gruppers behov” framgår att det i kommunen totalt sett är obalans i utbud, behov och efterfrågan. Obalansen anges troligen inte bero på underskott av bostäder utan mer på faktorer som svag rörlighet på den befintliga bostadsmarknaden, låg medelinkomst och att det som byggs inte alltid överensstämmer med det efterfrågas. Efterfrågan är billigare bostäder och de bostäder som byggs är för dyra. Efterfrågan anges vara störst för småhus, följt av radhus och flerfamiljshus. Mindre viktigt att ha i närheten av sitt boende är bland annat kultur, nöje och lekplatser. I programmet under rubriken ”4.3 Ökad rörlighet på bostadsmarknaden” framgår att en av de grupper som behöver bostad och som ökar trycket på bostadsmarknaden är hushåll som har små möjligheter att efterfråga nyproduktion, bostadsbehovet kan inte enbart mötas med ökat bostadsbyggande genom marknaden. Befolkningsprognosen för Bollnäs anges vara att befolkningen minskar med ca. 50 personer per år och att

kommunen har att förvänta sig likartad utveckling framgent. Grupperna unga vuxna, barnfamiljer och asylsökande och nyanlända beskrivs vara viktiga för kommunens vision och ambition att bli fler i kommunen. Det är framförallt viktigt att attrahera unga vuxna och barnfamiljer att flytta till kommunen samt integrera och få nyanlända och asylsökande att kunna försörja sig själva i kommunen. I planbeskrivningen under syfte och huvuddrag framgår på s. 4 att planens syfte är att pröva området för bostads- och centrumändamål samt utreda förutsättningarna för ett bostadshus om 7 våningar med ca. 25 lägenheter på platsen. På s. 17 framgår att tanken med det högre huset på platsen är att det ska bidra till en förtätning av stadsmiljön genom ett större antal lägenheter i centralt läge samt att tonvikten på mindre enheter har diskuterats. Vidare framgår på s. 27 att det är rimligt att anta att barnfamiljer i högre grad söker sig till egnahemsområden eller lägenheter närmare marken samt att yngre och äldre par och ensamstående utan hemmavarande barn söker sig till ett bekvämt centralt boende. Sammantaget ger skrivningarna intrycket av att det primära syftet är en förtätning av centrum. Den prioriterade gruppen, yngre, har utifrån bostadsförsörjningsprogrammet troligen inte råd att bo i det planerade höghuset på Bro 5:31 och Bro 5:10. Det är heller inte troligt att barnfamiljer väljer att bosätta sig på platsen. Tillräckligt motiv till att bygga höghus på Bro 5:31 och del av Bro 5:10 saknas väl därmed sett ur perspektivet att hänsyn också ska tas till enskilda intressen. Vi ser det inte som särskilt positivt ur vårt perspektiv då det finns annan mark att planera för bostäder på, också i centrumnära lägen. Vi ställer oss också frågande till hur attraktivt läget egentligen är, huset kommer vid eventuell byggnation att ge begränsade möjligheter till utevistelse för bostadsbolagets hyresgäster.

Kommentar:

Kommunen hänvisar till kommentar i samrådet samt länsstyrelsens yttrande.

Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Länsmuseet

Brf Varpen

Frej 5

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Bashir Hajo
Stadsarkitekt