

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**  
**Bashir Hajo**  
Stadsarkitekt  
Tel: 0278-25118  
E-post: samh.bygg@bollnas.se



# Granskningsutlåtande

## Antagandehandling

**Detaljplan för del av Bodåker 2:20, Bollnäs kommun, Gävleborgs län**



Syftet med detaljplanen är att möjliggöra exploatering för 24 villatomter i attraktivt läge. Minsta tomtstorlek är 1 200 m<sup>2</sup> även om många av de föreslagna tomterna är större. Bebyggelsen får ha 1 - 2 våningar. Gatorna i området ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med en allmänning och bryggan nere vid Norrsjöns strand. En bullervall ska anläggas mot riksväg 50. De nya fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken utan den ska ingå i en gemensamhetsanläggning.

## TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Förslaget har varit på samråd och översänts för information och yttrande under tiden 6 maj till och med 27 maj 2016 till sakägare, kommunala förvaltningar, myndigheter med flera. Förslaget har även funnits tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret.

## Sammanställning av inkomna yttranden under samråd

	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda sakägare
<b>Sakägare</b>			
-			
<b>Kommunala nämnder och bolag m.fl.</b>			
Kommunalförbundet Södra Hälsingland (Räddningstjänsten)		X	
TSF (Teknik- service- och fritidsförvaltningen)	X		
<b>Statliga och regionala myndigheter</b>			
Helsinges vatten		X	
Lantmäteriet		X	
Länsstyrelsen		X	
Länsmuseet		X	
Hyresgästföreningen	X		
Polisen	X		
Trafikverket	X	X	
X-Trafik	X	X	

---

## INKOMNA YTTRANDEN UNDER SAMRÅDTIDEN OCH KOMMENTAR

*Kommunala nämnder och bolag m.fl.*

**KFSH - Kommunalförbundet Södra Hälsingland (Räddningstjänsten)** har tagit del av planförslaget och har följande synpunkter:

Kommunalförbundet södra Hälsingland (KFSH) konstaterar att planområdet omfattar 24 villatomter och kommer att kopplas till det kommunala VA-nätet samt att byggnader ska placeras minst 4.5 meter från tomtgräns men att komplementbyggnader kan placeras 2 meter från tomtgräns med grannens samtycke.

I Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 10 § andra stycket framgår att; ” När det är förenligt med anläggningens huvudsakliga ändamål, bör den ordnas och drivas så att också andra allmänna intressen som har behov av anläggningen kan tillgodoses.”

I förarbetena till lagen (prop 2005/06:78) framgår att de allmänna intressena som ovan nämnda paragraf syftar till är i huvudsak räddningstjänstens intressen.

I VAV P83 framgår att en brandpost bör ge minst 900 l/min för den typ av bebyggelse som anges i planförslaget och om räddningstjänsten ska växelköra brandvatten med två tankbilar upp till ett avstånd av 1000 m.

Mot bakgrund av ovanstående anser KFSH att en brandpost bör anläggas i anslutning till uppsamlingsplatsen för avfall och återvinning (E<sub>1</sub>) i planområdets nordöstra del. Att brandposten har en kapacitet på minst 900 l/min och placeras på ett sådant sätt att ordinarie snöröjning av uppsamlingsplatsen även omfattar brandposten, samt att vändmöjligheter för tung lastbil möjliggörs i anslutning till brandposten och i slutet av planområdets norra och södra gator.

Slutligen vill KFSH påminna om att komplementbyggnader med en byggyta över 15 m<sup>2</sup> omfattas av BBR 5:61 (BFS 2011:26) skydd mot brandspridning mellan byggnader; där det anges att tillfredställande skydd erhålls om avståndet mellan byggnader överstiger 8 meter om inte särskilda byggnadstekniska åtgärder vidtas enligt BBR 5:611 (BFS 2011:26).

**Kommentar:** I planförslaget uppdateras text för brandpost på följande sätt:

En brandpost kommer att anläggas inom planområdet efter direktiv från Kommunalförbundet Södra Hälsingland.

Övriga synpunkter regleras inte i detaljplanen utan i efterföljande bygglov.

**TSF (Teknik- service- och fritidsförvaltningen)** har tagit del av planförslaget och har inget att erinra.

*Statliga och regionala myndigheter m.fl.*

**Helsinge vatten** har tagit del av planförslaget och har följande synpunkter:

*Dagvattenhantering*

I planen anges att påkoppling kommer ske till det kommunala VA-nätet. Det finns inget kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i Bollnäs kommun. Uppdatering av text görs i planbeskrivningen.

*Organisatoriska frågor*

Textavsnittet:

*Helsinge Vatten AB ska projektera en utbyggnad av VA-verksamhetsområdet till att omfatta planområdet och byarna runt detta. Projekteringen planeras under sommar 2016. Planområdets genomförande förväntas kunna sätta igång så snart detaljplanen vunnit laga kraft, med anläggande av lokalgator och VA-anläggning. Byggnation av hus bör kunna ske i början av 2017 då det finns ett betydande intresse på marknaden för de planerade tomterna.*

Ersätts med:

*En kapacitetsutredning för en kommunal VA-anslutning av planområdet är utförd och bekostad av VA-kollektivet i Bollnäs kommun. Detaljprojektering krävs för att få fram en exaktare utbyggnadskostnad. Därefter kan markförhandlingarna för den nya ledningssträckningen påbörjas.*

För en utvidgning av verksamhetsområdet för VA, krävs ett politiskt nämnd- och fullmäktigebeslut. Detta innebär att byggstart under början av 2017 känns orimlig.

*Ekonomiska frågor*

Textavsnittet:

*Exploatören bekostar delar av den VA-utredning som Helsinge Vatten handlägger.*

Ersätts med:

*Exploatören bekostar VA-projekteringen som Helsinge Vatten handlägger. Utbyggnaden av VA-ledningsnätet bekostas i form av anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa och eventuellt underskottet bekostas av exploatören.*

**Kommentar:** Text uppdateras och ersätts i planbeskrivning enligt ovan.

**Lantmäteriet** har tagit del av planens samrådshandlingar och har noterat följande:

**Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete**

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Bodåker 2:20 har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta gemensamhetsanläggningar för vägar, naturområde och bryggor.

## **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

Ingen erinran

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### *Plankarta med bestämmelser*

Kommunen anger att på den allmänna platsmarken ska vara reserverat för gemensamhetsanläggning. I och med bestämmelsen att kommunen inte är huvudman för allmänna platser så är det enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att gemensamhetsanläggning bör bildas för områdena, markreservatet torde därmed vara en överflödig bestämmelse inom den allmänna platsmarken.

g-bestämmelse är enligt boverkets rekommendationer en administrativ bestämmelse.

#### *Planbeskrivning*

Ingen erinran

#### *Grundkarta och fastighetsförteckning*

Ingen erinran

#### *Andra planhandlingar*

Lantmäteriet lämnar inga synpunkter på MKB, geoteknisk utredning och trafikbullerberäkning.

#### *Övriga frågor*

Ingen erinran

**Kommentar:** Ändringar avseende gemensamhetsanläggning förs in i plankartan.

**Länsstyrelsen** har tagit del av planförslaget och har lämnat följande synpunkter:

*Utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden/riksintressen:*

### **Miljö kvalitetsnormer**

Planen bör redogöra för vilka miljö kvalitetsnormer för vatten som finns och hur miljö kvalitetsnormer i närliggande vattenförekomster påverkas. Påverkan måste även beskrivas för Norrsjön. Detta gäller allt under byggtiden då skyfall i kombination med stora schaktytor kan leda till partikeltransporter ned mot sjön. Vilka skyddsåtgärder kan vidtas under byggtiden för att skydda Norrsjön och nedströms liggande vattendrag?

**Kommentar:** Uppdatering avseende påverkan och skyddsåtgärder för Norrsjön och nedströms liggande vattendrag förs in i planförslaget under rubriken *Tekniska frågor* med följande text:

”Under byggtiden ska exploitören vidta åtgärder för att skydda Norrsjön och nedströms liggande vattendrag och kontakt ska tas med Länsstyrelsen.”

### **Hälsa och säkerhet**

Bullerskydd bör utformas enligt rekommendation i utförd bullerutredning så att förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader; SFS 2015:216, åtföljs. Länsstyrelsen anser att kravet enligt paragraf 3 i förordningen ska uppfyllas både avseende tomt och värde vid fasad för alla bostadshus eftersom avsteg enligt paragraf 4 är avsedda för stadsbebyggelse. Planen bör justeras och bullervallen utformas så att förordningen kan uppnås.

Ställda bullerkrav bör redovisas som planbestämmelser på plankartan. Att enbart ange vallens höjd är inte tillräckligt för att garantera att bullerkraven efterlevs.

Av planen bör framgå att bygglov endast ges under förutsättning att bullerskydd i form av bullervallar redan är byggda. Bullervallarna byggs för att uppnå kraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader , utan avsteg.

**Kommentar:** I planförslaget kompletteras och förtydligas text angående bullerskyddet. Ändringar i plankartan görs som redovisar ställda bullerkrav.

## Strandskydd

För att kunna upphäva strandskyddet måste särskilda skäl enligt 7 kap. i miljöbalken anges.

**Kommentar:** I planförslaget kompletteras med följande text under rubriken *Strandskydd*:

”Strandskyddet upphävs i de delar av planområdet som omfattas av tomtmark, lokalgata, allmänning och bryggor.

Den tomtmark som berörs påverkar strandskyddet i så liten grad att det måste anses vara utan betydelse för strandskyddets syften. Den befintliga vägen utgör en tydlig gräns för tomtlägena.

Vattenområdet med bryggor och det därtill hörande gemensamhetsområdet är av stort värde för den framtida villabebyggelsens invånare i form av rekreationsytor, och ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för anläggningen är att det med sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.”

## Övriga synpunkter

### Jordbruksmark

Det är positivt att ingen jordbruksmark tas i anspråk av planerad bostadsbebyggelse och att kommunen vill behålla det öppna jordbrukslandskapet genom fortsatt brukning. Länsstyrelsen ifrågasätter dock hur djurhållningen ska kunna frånhållas närliggande områden. Planen bör därför även beskriva konsekvenserna med betesdjur i omgivande marker.

**Kommentar:** Text i planförslaget uppdateras gällande djurhållningen i området. Eftersom exploatören även äger intilliggande öppen mark kan frågan om djurhållning hanteras. Naturmarken inom planområdet ska ingå i

gemensamhetsanläggningen för de anslutna fastigheterna och skötas i den omfattning man kommer överens om.

### Vattenverksamhet

I planerna ingår att anlägga en gemensamhetsanläggning för brygga. Att anlägga brygga och göra åtgärder inom vattenområdet kräver minst en anmälan om vattenverksamhet om ytan som påverkas understiger 3000 kvadratmeter. Om den yta som påverkas av vattenarbetena överstiger 3000 kvadratmeter eller om enskilda intressen riskerar att påverkas negativt behövs tillstånd från Mark- och miljödomstolen.

**Kommentar:** Området för bryggor understiger 3000 m<sup>2</sup>. En anmälan om vattenverksamhet ska göras till Länsstyrelsen.

### Tillgänglighet

Det är bra att stråket längs Väg 50 förbättras med avseende på arbetspendling och busshållplatser. Eftersom bussarna även kommer utgöras av skolbussar bör de även anpassas till små barn. Enligt planen finns 0-6 skola i Bodåker. Det framgår inte av planen om barnen kan cykla eller gå till skolan på ett trafiksäkert och tryggt sätt. Är det tänkt att barnen ska välja den målade cykelfilen längs Väg 50 eller finns andra möjligheter?

**Kommentar:** Frågan ligger utanför detaljplan och måste lösas i dialog med Trafikverket och kommunens berörda förvaltningar.

### Övrigt

Området ”skydd”, samt dess utförande närmast vägen, får inte inverka negativt på den statliga infrastrukturen, närliggande diken eller avvattningsanordningar. Ytterligare anslutningar ut mot större väg bör inte medges. Planen kan med fördel kompletteras med utfartsförbud mot Väg 50.

**Kommentar:** Planförslaget kompletteras med följande information angående bullervallen:

”Exploatören skall kontakta Trafikverket inför anläggandet av bullervallen för att få en bra anpassning till den statliga infrastrukturen och den nya busshållplatsen, närliggande diken samt avvattningsanordningar. Diken utgör en naturlig barriär och utfart till rv 50 blir inte möjligt.”

**Länsmuseet Gävleborg** har tagit del av planförslaget och har följande synpunkter:



Området ligger cirka 80-100 meter över havet i en söderslutning mot Norrsjön. Drygt 100 till 300 meter väster om det planerade exploateringsområdet finns tre blästbrukslämningar (järnframställningsplatser från järnålder/medeltid) (Bollnäs 315:1, 316:1 & 317:1). Sannolikt finns det fler järnframställningsplatser i området. Läget är även bra för stenåldersboplatser.

Länsmuseet anser att inför en eventuell exploatering bör det göras en arkeologisk utredning.

**Kommentar:** Uppdatering gällande arkeologisk utredning förs in i planbeskrivningen.

**Hyresgästföreningen** har tagit del av planförslaget och har inget att erinra.

**Polisen** har tagit del av planförslaget och har inget att erinra.

**Skogsstyrelsen** har tagit del av planförslaget och har inget att erinra.

**Trafikverket** har tagit del av planförslaget och har inget att erinra men vill däremot lämna följande synpunkter:

- Område ”skydd”, samt dess utförande närmast vägen, får inte negativt inverka på den statliga infrastrukturen eller närliggande diken eller avvattningsanordningar
- Ytterligare anslutningar ut mot större väg bör inte medges, planen kan med fördel kompletteras med utfartsförbud mot Rv 50

**Kommentar:** Frågan ligger utanför detaljplan och måste lösas i dialog med Trafikverket och kommunens berörda förvaltningar.

**X-Trafik** har tagit del av planförslaget och är positiva till nyetablering i anslutning till kollektivtrafikstråken. X-Trafik vill dock påpeka att det är viktigt att bullervallen (Skydd 1) inte inkräktar på möjligheten att anlägga busshållplats.

I övrigt har X-Trafik inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

**Kommentar:** Planförslaget uppdateras med följande text för att säkerställa att bullervallen inte inkräktar i utrymmet för möjligheten att anlägga busshållplats:

”Planerad bullervall ska inte inkräkta på utrymmet för busshållplatsen.”

## TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Efter samrådet ställdes detaljplanen ut för granskning under tiden 27 juni till och med 22 juli 2016. Under tiden har följande yttranden inkommit. Förslaget har även funnits tillgängligt i stadshusets kundcenter samt på kommunens hemsida.

## Sammanställning av inkomna yttranden under granskning

	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda sakägare
<b>Sakägare</b>			
<b>Kommunala nämnder och bolag m.fl.</b>			
Bollnäs Bostäder	x		
TSF (Teknik- service- och fritidsförvaltningen)	x		
<b>Statliga och regionala myndigheter</b>			
Trafikverket	x		
Lantmäteriet	x		
X-Trafik	x		
Skanova		x	
Ellevio		x	
Länsmuseet		x	
LRF:s kommungrupp	x		
Länsstyrelsen		x	

## INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNING OCH KOMMENTAR

**Länsstyrelsen** har tagit del av planförslaget och har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

*Utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden/riksintressen har lämnat följande synpunkter:*

### *Strandskydd*

Länsstyrelsen håller med kommunen om att som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för gemensamhetsområdet, bryggor och badplats är att de måste ligga vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsens uppfattning är att det som planen anger som gemensamhetsområde bör ingå som naturmark och ges beteckningen NATUR på allmän platsmark för att göra det tillgängligt för allmänheten. Inom detta område behöver strandskyddet bara upphävas i en mindre del i norra delen av området för eventuell gemensamhetsbyggnad. För bryggan kan dispens från strandskyddet ges.

**Kommentar:** Området N<sub>1</sub> Friluftsområde minskas och omfattar den fritidshustomt som är avstyckad och den mindre ytan i norra delen av området. Övrigt område kan ges NATUR (allmän platsmark). Plankartan revideras.

### *Naturmiljö*

Länsstyrelsen önskar att en informationsskylt sätts upp vid bryggan med upplysningar om förekomst av utter och fåglar samt vilka tider särskild hänsyn måste tas.

**Kommentar:** Skyltning förefaller inte vara en planfråga. Kommunen har informerat byggherren om Länsstyrelsens önskemål.

*Buller*

Länsstyrelsen konstaterar att på plankartan finns två beteckningar för bullervall (SKYDD<sub>1</sub> samt vall) och höjdangivelsen på vällen bör framgå av texten till SKYDD<sub>1</sub> och då kan beteckningen vall tas bort. Vidare skriver Länsstyrelsen att det saknas en förklaring av symbolen g<sub>1</sub> på plankartan. Länsstyrelsen anser att då det i planbeskrivningen står att plank eller plantering enligt SKYDD<sub>2</sub> är att förbättra ljudmiljön bör vegetation som alternativ tas bort från denna beteckning då växtlighet (som inte är skog) inte skyddar mot buller. Länsstyrelsen vidhåller tidigare synpunkt om att ställda bullerkrav bör redovisas som planbestämmelser på plankartan.

**Kommentar:** SKYDD<sub>1</sub> kompletteras med text om bullervallens höjd och beteckningen ”vall” tas bort. g<sub>1</sub> finns redovisat på plankartan. SKYDD<sub>2</sub> bestämmelse revideras och meningen ”lätt vegetation för uppföras” tas bort.

Enligt PBL 2010:900 kap 4 § 33a ska text om högsta nivåer på störningar redovisas i planbeskrivningen. Enligt BFS 2014:5, 7.13 Skydd mot störningar ”Bestämmelser om högsta tillåtna nivåer på störning kan endast tillämpas om det finns särskilda skäl. Bestämmelser om högsta tillåtna nivåer på störning bör endast tillämpas om nivåerna på störningarna inte är reglerade i annan lagstiftning.”

*Teknisk försörjning*

Länsstyrelsen konstaterar att enligt miljö kvalitetsmålet begränsad klimatpåverkan i ”Åtgärdsprogram för miljömålen 2014-2020 (Länsstyrelsen Gävleborg rapport 2014:15)” ska andelen förnybar energi öka till minst 85 procent av den totala energianvändningen år 2020. Planen anger att uppvärmning av villorna ska ske med individuella lösningar då ingen fjärrvärme finns i området. Här finns möjligheter att tillämpa översiktsplanens strategi ”Kommunen ska utreda och främja initiativ för anläggningar för sol- och geoenergi”. Eftersom husen ligger i en öppen sydsluttning bör förutsättningar finnas för solenergi.

**Kommentar:** Lämplig text om alternativa energislag införes i planbeskrivningen.

*Tillgänglighet*

Länsstyrelsen håller fast vid tidigare synpunkt i samrådet om gång- och cykelväg till skolan i Bodåker. Kommun bör ha en ambition att finna en lösning för en trygg och säker gång- och cykelväg till skolan. Inte minst för att uppfylla strategierna i översiktsplanen om bland annat hållbar utveckling och folkhälsa. Vidare skriver Länsstyrelsen att i detaljplanen bör plats för en gång- och cykelväg kunna beredas innanför bullervallen länds väg 50 (på södra sidan om vällen), som en början till hela sträckan mellan det nya bostadsområdet och Bodåker samhälle. Resterande sträcka kan utredas i annat forum.

**Kommentar:** Topografin i området är inte lämplig för en GC-väg i det utpekade läget. Marken stiger kraftigt i väster. Det säkraste alternativet förefaller vara att cyklister korsar riksvägen i anslutning till korsningen med länsvägen och det nya läget för busshållplats som kommer att vara belyst. Troligen blir den snabbaste (och säkraste) cykelvägen till Sörängs skola via småvägarna från den infart som ligger på norra sidan av riksvägen ungefär vid mitten av planområdet.

*Övrigt*

Länsstyrelsen skriver att plankartan kan med fördel kompletteras med utfartsförbud mot väg 50 trots att bullervallen ligger där.

**Kommentar:** Utfartsförbudet är inritat redan i Granskningshandlingen.

**Skanova** Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. I övrigt har Skanova inget att erinra mot förslaget.

**Ellevio** har en befintlig 10kV-ledning som går i öst-västlig riktning nere vid Norrsjön som korsar området för detaljplanen. Ellevio önskar ett E-område för en nätstation inom detaljplanen då detta kommer att behövas för att elektrifiera de bostäder som planeras där.

**Kommentar:** i planbeskrivningen under rubriken ”Tekniska frågor” står att en nätstation kommer att finnas inom planområdet. Ett läge för denna utreds i samråd med nätägaren.”

**Länsmuseet** anser att inför en eventuell exploatering bör det göras en arkeologisk utredning.

**Kommentar:** Läns museets önskemål att en arkeologisk utredning bör göras inför en eventuell exploatering har meddelats vidare till exploatören Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion ska kontaktas, för beslut om det är aktuellt med en arkeologisk utredning inför en exploatering.

**MEDVERKANDE**

Jakob Rönnberg, trainee samhällsplanerare.

**Samhällsbyggnadskontoret föreslår Miljö- och byggnämnden besluta**

**att godkänna granskningsutlåtandet och anta detaljplanen, med föreslagna kompletteringar, enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen SFS 2010:900, standardförfarande.**

**Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2016**

Bashir Hajo  
Stadsarkitekt