

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**  
**Marie Berglund**  
Planhandläggare  
Tel: 0278-257 28  
E-post: samh.bygg@bollnas.se



# Granskningsutlåtande

## Antagandehandling

**Detaljplan för del av Koldemo 30:36 m fl, Arbrå, Bollnäs kommun,  
Gävleborgs län**

---

Planförslagets syfte är att utreda möjligheten till att bygga bostadsbebyggelse i två våningar.

Detaljplanen har varit på samråd sommaren 2015. Detaljplanen har varit utställd för granskning mellan 21 september till 11 oktober 2015.

En komplettering skickades ut till granskningskretsen den 28 september med lydelsen: *I planbeskrivningen för detaljplan för del av Koldemo 30:36 redovisas att planområdet berörs av fyllnadsmassor i sydvästra delen.*

*Vid närmare tolkning av de äldre geotekniska utredningarna framkommer att inga fyllnadsmassor berör planområdet.*

*Uppgifter om detta kommer att justeras i Planbeskrivningen inför antagandet.*

## **Inkomna yttranden och kommentarer**

### **Teknik- service och fritidsförvaltningen**

**KFSH**

**Trafikverket**

**Länsstyrelsen**

**Polisen**

**X-trafik**

**Fastighetsägarna till Orren 6**

**Inget att erinra**

**Ingen att erinra**

**Inget att erinra**

**Inget att erinra**

**Inget att erinra**

**Inget att erinra**

**Synpunkter**

## **Nedan följer ett sammandrag av inkommen skrivelse med förslag till åtgärder.**

Fastighetsägarna till Orren 6 anser att detaljplanen är väldigt löst formulerad med avseende på byggnaders storlek och läge inom området, och att området för eventuella garage alternativt parkeringar är dåligt beskriven. Detta gör att de som skall ta beslut inte kan bilda sig en korrekt uppfattning över konsekvenserna för närliggande fastigheter.

De tycker att samrådsredogörelsen har i delar utelämnat synpunkter som inkommit från berörda, t.ex. kostnader för kommunen för subventionerad hyra.

Fastighetsägarna anser att deras synpunkter på trafiksäkerhetsproblemen med angöring från Västergatan och Stationsesplanaden bortses från med motivering att "varken trafikverket eller länsstyrelsen ansett att denna utfart skulle utgöra en trafikfara." Fastighetsägarna ifrågasätter om myndigheterna har yttrat sig överhuvudtaget, och påpekar att som granne till planområdet har de bättre lokalkännedom än de två myndigheterna.

### **Kommentar:**

Detaljplanen är inte så detaljerad med tanke på planens syfte, citat från planbeskrivningen: *"Målet med detaljplanen är att skapa fria förutsättningar för framtida bebyggelse och därför preciseras inte tänkt bebyggelses utformning utöver bostadsbebyggelse i två våningar. AB Bollnäs Bostäder har bedömt att det sannolikt går att uppföra flerfamiljshus på aktuell fastighet, och avsikten är att byggandet ska påbörjas så snart planen vunnit laga kraft. Om detta projekt trots allt inte kommer till stånd ska det finnas möjlighet att komplettera villabebyggelsen eller bygga andra typer av bostäder på tomten utan att en planändring krävs".*

I detaljplaneförslaget finns en byggrätt som tillåter 30 % som största byggnadsarea per fastighetsarea, som högst i två våningar med inredningsbar vind. Kryssmarken får endast bebyggas med garage och uthus, dock ej närmare fastighetsgräns än 4,5 meter.

I fastighetsägarens yttrande efter samrådet står det *"I den marknadsundersökning som genomfördes under våren 2014 ställdes frågorna på ett sådant sätt att resultatet var givet. Hade informationen om hyresnivån för nyproducerat redovisats skulle nog marknaden minska även med den hyresminskning som beskrevs i enkäten (om det inte är så att Bollnäs Bostäder planerar att sänka hyran 30-50%) Det är inte samma mekanismer som i storstäder och viss mån i Bollnäs tätort att den enskilda kan göra en stor vinst på sin villa och med hjälp av det kapitalet hyra en nyproducerad lägenhet"*.

Det blev inte besvarat då det inte är en detaljplanefråga.

Länsstyrelsens roll är att bevaka de allmänna intressena, t ex att en bebyggelse inte blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, och är en samrådspart som vi alltid samråder med.

Länsstyrelsen och Trafikverket har både under samråd och granskning svarat att de inte har något att erinra om planförslaget, inklusive trafiklösningen med två infarter, och deras yttranden finns på Samhällsbyggnadskontoret.

Vi på Bollnäs kommun anser att trafiklösningen med två infarter fyller sitt syfte och inte är farligare än andra utfarter.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår Miljö- och byggnämnden besluta

**att** godkänna granskningsutlåtandet och

**att** anta detaljplanen i enlighet med PBL (SFS 2010: 900) 5 kap 27§.

Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2015.

Marie Berglund