

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



Samrådsredogörelse

Granskningshandling

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

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

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2015-06-15 till 2015-07-03. Under samrådetiden har följande skrivelser inkommit:

Trafikverket	Inget att erinra
Polisen	Inget att erinra
Skanova	Inget att erinra
X-Trafik	Inget att erinra
Länsstyrelsen	Synpunkter
Teknik- service och fritidsförvaltningen	Synpunkter
Lantmäteriet	Synpunkter
Fastighetsägare till Koldemo 26:17	Synpunkter
Fastighetsägare till Koldemo 26:8	Synpunkter
Fastighetsägare till Orren 6	Synpunkter
Ellevio, tidigare Fortum (inkom efter samrådetidens utgång)	Synpunkter

Nedan följer ett sammandrag av inkomna skrivelser med förslag till åtgärder.

Länsstyrelsen skriver att enligt planbeskrivningen visar geotekniska undersökningar att det finns förekomst av fyllnadsmassor i planområdets sydvästra del. Detta kan utgöra en föroreningsrisk, så detta bör undersökas om schakt eller mindre grävning ska utföras i denna del.

Kommentar:

Noteringar om fyllnadsmassorna införs i planbeskrivningen

X-Trafik är positiv till en etablering i anslutning till befintlig kollektivtrafik

Trafik-, service och fritidsförvaltningen anser att utfarten i väster är onödig och att utfarten i söder räcker. Dels slipper man en passage över en gc-väg, dels en anslutning till den mer trafikerade Västergatan.

Kommentar: Efter ytterligare diskussioner med teknik- service och fritidsförvaltningen kan de acceptera planförslaget och har inget att invända mot de två föreslagna utfarterna.

Lantmäteriet saknar den administrativa bestämmelsen a1 (ledningsrätt) på plankartan. Och påpekar att det på plankartan ska stå att kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommentar: Bestämmelsen om ledningsrätt tas bort ur plankartan. Om inget annat sägs i planen så är kommunen huvudman för allmänna platser och detta behöver inte stå på plankartan.

Fastighetsägaren till Koldemo 26:17 förstår inte varför man väljer att, citat ”exploatera orörd ängsmark som ligger i vacker symbios med den intilliggande naturparken”, slut citat. Som nära granne till planområdet vill han inte gärna få ett tvåvåningshus tio meter från tomtgränsen. Fastighetsägaren föreslår ett annat område för bebyggelse, fastigheterna Plåtslagaren 6 – 10.

Kommentar: Om man bor inom en tätort i anslutning till detaljplanelagt område måste man räkna med att förändringar i närområdet kan komma att ske. Planområdet har i gällande plan

bestämmelsen ”A”, vilket innebär att området kan bebyggas med skola, ålderdomshem eller liknande. När man nu istället vill bygga bostäder krävs det en ny detaljplan. Att bygga på föreslagen mark är inte aktuellt.

Fastighetsägaren till Koldemo 26:8 anser att det är hög frekvens på trafiken på Stationsesplanaden – Västergatan vilket blir störande för framtida hyresgäster på det nya området. Tror även det blir höga byggnadskostnader vilket resulterar i outhyrda bostäder. Fastighetsägaren föreslår byggnation på åkrarna vid Blåsbacken – Hälsingegatan, där det är gång- och cykelbana idag, eller på Skolmästarområdet istället.

Kommentar:

En bullerutredning avseende trafikbuller som kan påverka planområdet har genomförts av Westin Akustik AB 2015-08-14. Buller från riksväg 83, järnvägen samt omgivande gator har ingått i beräkningarna.

Enligt utredaren lämpar sig fastigheten för bostadsbyggande och slutsatsen förs in i planbeskrivningen under Störningar.

Behovet av nya bostäder i Arbrå är utrett av exploatören. Att bygga på annan mark är inte aktuellt.

Fastighetägaren till Orren 6 motsätter sig starkt mot exploatering av området, ett genomförande av planen kommer att innebära minskad tillgänglighet till den egna fastigheten, blockering av naturlig brandväg och förstörd utsikt.

Fastighetsägaren hävdar att det förekommer mer tung trafik än vad som beskrivs i planbeskrivningen, både till Bruks AB via Västergatan, och mellan Bruka AB och gamla Svedalaområdet via Stationsesplanaden.

Angöring till planområdet kan ske både från Västergatan och Stationsesplanaden enligt planbeskrivningen, men fastighetsägarens hänvisar till den relativt höga trafikintensiteten och tycker inte att detta känns säkert. Framhåller även att de relativt nygjorda cykelvägarna bryts av med fordonstrafik.

Fastighetsägaren föreslår byggande av nya bostäder på parkeringen vid Storgatan mellan Parkgatan och Smedgatan (fastigheten Plåtslagaren 6 – 10), Skolmästaren eller på tomten där Arbrå Vårdshus ligger (Gästgivaren 11).

Kommentar: Ang buller, se kommentaren ovan.

Angöring till området mot Västergatan blir kvar och varken trafikverket eller länsstyrelsen har ansett att denna utfart skulle utgöra en fara. Att bygga på annan mark är inte aktuellt.

Ellevio vill ha ett u-område för kabelstråket i dikeskanten på västra sidan om Västergatan gränsen mot Naturområdet

Kommentar: Det behövs inget u-område på Allmän platsmark

Följande ändring på plankartan föreslås:

Den administrativa bestämmelsen a1 (ledningsrätt) tas bort på plankartan.

Följande ändringar i planbeskrivningen föreslås:

Under ”Förorenad mark” förs följande fras in: *Fyllnadsmassor kan utgöra en föroreningsrisk. De fyllningar som är gjorda i området bör därför undersökas om schakt eller mindre grävning ska utföras i dessa områden.*

Under ”Störningar” förs följande fras in: *En bullerutredning avseende trafikbuller som kan påverka planområdet har genomförts av Westin Akustik AB 2015-08-14. Buller från riksväg 83, järnvägen samt omgivande gator har ingått i beräkningarna.*

Enligt utredaren lämpar sig fastigheten för bostadsbyggande enligt slutsatsen;

”Utförda trafikbullerberäkningar visar tydligt att det går att bygga bostäder på aktuellt planområde och samtidigt uppfylla samtliga riktvärden för trafikbuller.

Dock bör man undvika att förlägga uteplatser och fasader med balkonger och fönster närmare än 40 m från vägmitt till de två närmaste gatorna om man vill slippa ljudskärmar och/eller förstärkt ljudisolering i fasad och fönster.”

Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2015.

Marie Berglund
Planhandläggare