

Samhällsbyggnadskontoret

Erik Nordgren
Samhällsplanerare
0278-251 80
Samh.bygg@bollnas.se

Antagandehandling
2017-04-04

Dnr 15-6542

Granskningsredogörelse

Detaljplan för Ljungheden 3, Bollnäs kommun

Beslutad av Miljö- och byggnämnden 2017-04-xx §



Innehåll

1. Inledning3
2. Inkomna synpunkter.....4

1. Inledning

Detaljplanen skickades ut på samråd under tiden 29 juni – 29 juli 2016.

Ett kompletterande utskick skedde under tiden, då några berörda fastigheter hade fallit bort i fastighetsförteckningen, och samrådstiden förlängdes. Alla berörda har på så sätt fått delta i samrådet på lika villkor.

Något samrådsmöte har inte hållits men Bollnäs Bostäder som är exploatör hade ett möte vid planarbetets uppstart då fastighetsägare bjöds in för att informeras om tankarna och diskutera ärendet.

Handlingarna har justerats enligt beskrivningen i samrådsredogörelsen och skickats ut på granskning under tiden 2 – 22 januari 2017.

Följande skriftliga yttranden har inkommit under granskningen (Om anmärkningar finns mot handlingen har detta markerats med ett x):

Myndigheter, nämnder, förvaltningar m.fl.:

	Anmärkning
1. Länsstyrelsen Gävleborg	x
2. Lantmäteriet	x
3. Polismyndigheten	
4. Trafikverket	

Sakägare

5. Slaktaren 3	x
6. Slaktaren 11	x
7. Skäkten 2	x
8. Karlslund 5:3	x

Övriga

9. X-trafik

2. Inkomna synpunkter

Myndigheter, nämnder, förvaltningar m.fl.:

Länsstyrelsen Gävleborg konstaterar att detaljplanen inte strider mot översiktsplanen och har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap 10§ plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen anser att dagvatten bör omhändertas lokalt och att det i planen ska påpekas att infiltration **bör** utföras.

Vidare anser länsstyrelsen att kommunens bedömning om att det inte finns några betydande markföroreningar inom planområdet bör motiveras ytterligare i planbeskrivningen.

Kommentar:

Kommunen har ingen aktuell dagvattenplan och det finns inga kommunala dagvattenledningar i området. I dagsläget ställer inte kommunen några ytterligare krav på enskilda markägare vad beträffar omhändertagande av dagvatten. Den infiltrationsmöjlighet som finns inom planområdet bedöms stämma väl överens med rådande förhållanden i angränsande kvarter. I planbeskrivningen ändras texten från ” Det mesta av dagvattnet kan” till ” ...kommer att” tas om hand lokalt inom planområdet genom infiltration i gräsytor och planteringar.

I plankartan finns en bestämmelse som syftar till lokalt omhändertagande av dagvatten.

Det föreligger inga skäl att misstänka några markföroreningar inom planområdet. Kompletterande text om detta läggs till i planbeskrivningen.

Lantmäteriet anser att en administrativ bestämmelse med beteckningen **a** ska redovisa området för det upphävda strandskyddet. Vidare anses lagstödet för planbestämmelsen redovisas i anslutning till planbestämmelsen på detaljplanen.

Kommentar:

Skrafferingen tas bort och området ges beteckning i enlighet med Lantmäteriets synpunkt.

Lagstödet för gällande bestämmelser redovisas generellt under rubriken Planbestämmelser.

Sakägare

Ägaren till Slaktaren 3 vill fortfarande vidhålla att 2 åttavåningshus inte passar in i ett gammalt villaområde utan att två-våningsbyggnader är det rätta.

Trafiken kommer att öka oavsett om man bygger två eller åtta våningar, men betydligt mindre vid två våningshus.

Kommentar:

Synpunkterna från Slaktaren 3 noteras. Den trafikökning som kommer att ske bedöms som rimlig med hänsyn till den infrastruktur som finns att tillgå i området.

Ägaren till Slaktaren 11 är positiv till nybyggnationen men uttrycker farhågor att det ska uppstå ökade bullernivåer från järnvägen. Man befarar att ljudet kommer att studsas mellan bullerplank på nybygget och järnvägen och på så sätt skapa en negativ effekt och föreslår att bullerplank sätts nära järnvägen istället.

Kommentar:

Synpunkterna från Slaktaren 11 noteras. Det finns inga indikationer på att det befarade resultatet ska uppstå. Balkongerna i vissa lägen får troligtvis en genomsynlig avskärmning men inte av den omfattningen att några reflekterande ljud ska uppstå.

Ägaren till Skäkten 2 vidhåller sitt samrådsyttrande.

Fastighetsägaren anser inte att tomtens tråkiga intryck är ett motiv till att exploatera fastigheten med bebyggelse som kväver den intilliggande villabebyggelsen.

Man anser inte att någon i området upplever otrygghet på grund av den obebyggda och ostädade tomten utan att det bara är ett motiv som myndigheterna hittat på för att exploatera fastigheten, och vill dessutom att den formuleringen tas bort ur planbeskrivningen.

Den norra angöringen till planområdet kommer att innebära en betydande störning för Skäkten 2 med buller- och ljuspåverkan hävdar fastighetsägaren. Häcken mot Framnäsvägen bör utformas så att den inte kommer att utgöra en trafikfara vid utfarten mot Framnäsvägen.

Ändringen av totalhöjd till byggnadshöjd anses komma att innebära att byggnaderna blir ännu högre än de 27 metrarna som en totalhöjd innebär. Fastighetsägaren vill att detaljplanen tydligt ska redovisa utformningen av tillkommande bebyggelse och en utpekad plats för byggnadernas lägen för att på så sätt kunna utläsa påverkan på den egna fastigheten.

De redovisade solstudierna anses visa att Skäkten 2 kommer att påtvingas allvarliga försämringar funktionsmässigt, trivselmässigt och värdemässigt samt att det inte handlar om någon ”begränsad skuggning” utan en betydande olägenhet.

Fastighetsägaren på Skäkten 2 anser att kommunen inte tagit hänsyn till enskilda intressen utan enbart ser till exploatörens intressen.

Man hänvisar till ett inlägg i radio Gävleborg där bostadsföretaget hävdar att inköpspriset var så högt att man måste ha en hög exploatering för att affären ska vara ekonomiskt försvarbar.

Som sammanfattning motsätter sig fastighetsägaren planförslaget. Man anser inte att den föreslagna exploateringen har anpassats till omgivningen eller utgått från Plan- och bygglagens regler om hänsynstagande till omgivande bebyggelse.

Kommentar:

Motivet till en exploatering på Ljungheden 3 är behovet av nya bostäder i Bollnäs. Att belysning och människor som rör sig i området ökar tryggheten i kvarteret är faktum men innebär inte att det idag behöver vara otryggt. Det står inte heller i förslaget.

Skillnaderna i förhållandena avseende buller och ljus för Skäkten 2 anses inte bli betydande om infarten flyttas 10 meter söderut. Den stora poängen är att befintlig infrastruktur kan nyttjas och att trafiken till och från planområdet delas upp i mindre flöden.

En häck mot Framnäs vägen kommer att ligga innanför den befintliga gång- och cykelvägen vilket innebär att siktförhållandena i korsningen påverkas i liten grad.

Erfarenheten har visat att fördelarna med en ”öppen plan” som inte reglerar exploateringen i detalj överväger nackdelarna. Förutsättningar för byggnationer förändras relativt snabbt och då står man i värsta fall inför ett behov av en planändring.

Även förändringen av höjdbestämmelsen, från totalhöjd till byggnadshöjd, är en del av det tänkesättet. Man vet helt enkelt inte hur en taklösning ser ut så man ger möjlighet till att inrymma 8 våningar inom 25 meter istället.

Kommunens bedömning av solstudierna är att det rör sig om en begränsad skuggning av omgivande fastigheter.

Översiktsplanen för Bollnäs pekar ut området som lämpligt för förtätning av bostäder. Det finns idag ett allmänt behov/intresse av att tillskapa ytterligare bostäder i mer centrala delar av Bollnäs stad och detta ska vägas mot enskilda intressen.

Ägaren till Karlslund 5:3 sammanfattar sin skrivelse med att Bollnäs bostäder förvärvade markområdet i syfte att skapa fler parkeringsplatser.

Fastighetsägaren hävdar att det inte tagits någon hänsyn till Karlslund 5:3 i planarbetet. Man vill hävda att fastigheten ligger öster om planområdet och inte norr om, som det står i planbeskrivningen.

Man hävdar att någon rekreation utmed Ljusnans strand inte är möjligt i direkt omgivning till fastighet.

Höghus som det planeras för kan inte läka ihop ett område eller fungera som en länk mellan villor och flerfamiljshus. Höjden på ny bebyggelse bör inte överstiga den på intilliggande fastigheter som i detta fall är villabebyggelse enligt fastighetsägaren.

Den geotekniska utredningen rekommenderar en noggrannare undersökning och det bör göras innan en ny detaljplan kan antas.

Man hävdar att området troligen innehåller okända markföroreningar då det använts som upplag för snö och brukar lukta illa på våren efter snösmältningen. Att tillåta en bebyggelse om åtta våningar på platsen ser fastighetsägaren som en skam för Bollnäs. Här bör bebyggelsen höjd anpassas till villabebyggelsen och inte till flerfamiljshuset i området.

Fastighetsägaren anser vidare att strandskyddet inte kan upphävas eftersom planområdet inte är avskilt från stranden genom andra verksamheter.

Bullerutredningen anses inte korrekt utförd med felaktiga data som grund.

En miljökonsekvensbeskrivning ska göras om strandskyddet ska upphävas och man misstänker även jäv i bedömningen av miljöpåverkan.

Konsekvensen av planens genomförande är, enligt Karlslund 5:3, mycket omfattande då trafiken till och från området ökar i betydande grad. Man hävdar att en kapacitetsförstärkningsplan för befintlig infrastruktur behövs.

Fastighetsägaren påpekar att området upplevs som tryggt.

Med ett frågetecken skriver fastighetsägaren ”Servitut för Karlslund 5:3?”

Som avslutning sammanfattar fastighetsägaren att tillkommande bebyggelse i området inte ska vara högre än 2 våningar för höghus på 25 meter kommer att påverka stadsbilden, miljön och trafiken på ett negativt sätt.

Kommentar:

Aktuell fastighet refereras till som bebyggelse norr om planområdet, vilket kan ändras i beskrivningen till nordost.

Det är kommunens åsikt att bebyggelse i området är positivt. Ett iordningställande av en bostadsfastighet kommer att försköna området och förta intrycket av ställverket. På så sätt länkas bostadsområdena ihop.

Den geotekniska utredningen ger besked om att marken har god bärighet för bebyggelse. Inför byggnation och när slutlig placering av bebyggelsen bestäms tar exploitören fram erforderliga utredningar för lämpligt grundläggningssätt. Strandskyddet kan upphävas av särskilda skäl. Ett sådant skäl är att platsen redan är ianspråktagen på ett sätt som motverkar strandskyddets syften. Ett annat skäl är att området är avskilt från strandområdet. Strandskyddets syften är bland andra att allmänheten ska ha tillgång till strandområdet utan att bebyggelse ska öka upplevelsen av privatisering och att växter och djur ska ha tillgång till strandzonen. Inga av dessa kriterier störs av exploateringen inom planområdet. Området runt fastigheten Ljungheden 3 är idag exploaterad på ett sådant sätt att ett genomförande av detaljplaneförslaget saknar betydelse för djur- och naturlivet. Ställverket skärmar effektivt av hela området från stranden, liksom bebyggelsen på Karlslund 5:3 gör.

Upphävande av strandskydd kräver i sig ingen MKB.

Bullerutredningen är korrekt utförd av en erfaren konsult. Trafikverket har bistått med sina trafikdata både avseende väg och järnväg och har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Fastigheterna Röste 17:7 och Karlslund 5:3 ligger utanför planområdet.

Möjligheten till utfart över Röste 17:7 förändras inte av planens genomförande.

Om Karlslund 5:3 behöver servitut är det fastighetsägarens ansvar att hantera frågan.

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter föreslår Samhällsbyggnadskontoret följande revideringar av planhandlingar:

Plankartan

Beteckningen för upphävande av strandskydd ändras i enlighet med Lantmäteriets synpunkt

Planbeskrivningen

Text om dagvatten och markföroreningar kompletteras

Karlslund 5:3 lägesbestäms till nordost om planområdet.

Tidplanen för planens genomförande justeras.

Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Länsstyrelsen: Ytterligare krav på dagvattenhanteringen ställs inte men texten justeras i planbeskrivningen.

Lantmäteriet: Lagstödet för enskilda planbestämmelser redovisas inte i plankartan.

Ägare till Slaktaren 3: Antalet våningar behålls som tidigare.

Ägare till Slaktaren 11: Bullerplank vid järnvägen kommer inte att krävas.

Ägare till Skäkten 2: Plankartan kommer inte att detaljeras ytterligare vad gäller placering av bebyggelse. Planförslaget kommer inte att omarbetas enligt sakägarens önskemål.

Ägare till Karlslund 5:3: Ytterligare utredningar som efterfrågas kommer inte att utföras. Planförslaget kommer inte att omarbetas enligt sakägarens önskemål.

Redaktionella ändringar på plankartan

Plankartan förtydligas med ny administrativ gräns för u-området samt ny formulering för bestämmelsen under; Begränsning av markens utnyttjande, till ”Marken får inte förses med byggnad”.

Planavdelningen

Bashir Hajo
Stadsarkitekt

Erik Nordgren
Samhällsplanerare