

**Samhällsbyggnadskontoret**

**Erik Nordgren**

Samhällsplanerare

0278-251 80

Samh.bygg@bollnas.se

**Granskningshandling**

2016-11-25

Dnr 15-6542

# Samrådsredogörelse

---

Detaljplan för Ljungheden 3, Bollnäs kommun

Beslutad av Miljö- och byggnämnden 2016-12-xx §



## Innehåll

1. Inledning .....3
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.

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

| <b>Myndigheter, nämnder, förvaltningar m.fl.:</b> | <b>Anmärkning</b> |
|---|-------------------|
| 1. Länsstyrelsen Gävleborg                        | X                 |
| 2. Lantmäteriet                                   |                   |
| 3. Länsmuseum                                     |                   |
| 4. Polismyndigheten                               |                   |
| 5. Trafikverket                                   | X                 |
| 6. Teknik-, service- och fritidsförvaltningen     | X                 |
| 7. AB Bollnäs Bostäder                            | X                 |
| 8. Kommunalförbundet Södra Hälsingland            | X                 |
| 9. Skanova  | X                 |
| <b>Sakägare</b>                                   |                   |
| 10. Slaktaren 3                                   | X                 |
| 11. Skäkten 2                                     | X                 |
| 12. Karlslund 4:3                                 | X                 |
| 13. Karlslund 5:3                                 | X                 |
| 14. Valon Kone AB                                 | X                 |
| <b>Övriga</b>                                     |                   |
| 15. Ellevio                                       | X                 |

## 2. Inkomna synpunkter

### **Myndigheter, nämnder, förvaltningar m.fl.:**

**Länsstyrelsen Gävleborg** anser det positivt att dagvattnet tas omhand inom planområdet genom infiltration på gräs- och planteringsytor och tycker att grönyrtorna bör dimensioneras för skyfall och mycket nederbörd. Länsstyrelsen påpekar vikten att samråd förs med Ellevio om lokaliseringen av 130 V ledningen.

Man tycker att det är bra att ställda bullerkrav redovisas som planbestämmelser men vill att buller även beaktas vid planeringen av lek- och rekreationsytor utomhus.

Beträffande markföroreningar inom planområdet så trycker Länsstyrelsen på vikten att utreda föroreningssituationen innan planen genomförs. Även spridningsrisk från närliggande föroreningsskällor bör tas i beaktande, exempelvis f d Hugo Anderssons mekaniska verkstad på Karlslund 2:2.

De i planen angivna särskilda skälen för att upphäva strandskyddet, godtas av länsstyrelsen.

I övrigt anser länsstyrelsen att planen bör lyfta fördelarna med att bygga i trä, vilket enligt åtgärd nr 33 i ”Åtgärdsprogram för miljömålen 2014–2020” är ett långsiktigt sätt att binda upp koldioxid.

### Kommentar:

Kommunen har ingen aktuell dagvattenplan och det finns inga kommunala dagvattenledningar i området, vilket felaktigt påstås i samrådshandlingen. Bollnäs Bostäder har en enskild, mindre dagvattenledning genom fastigheten. 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 kvarteren runt om.

Kommunen har pågående kontakter med Ellevio avseende nedläggningen av ledningen vilket bör ske utanför planområdet, i gatumark.

Text om buller vid lek- och rekreationsytor införs i planbeskrivningen.

Det föreligger inga skäl att misstänka några markföroreningar inom planområdet. Tidigare hetta kvarteret Kvarnen med hänsyftning till den kvarn som fanns inom området. Den verksamheten bedöms inte ha bidragit till någon förorening. De eventuella upplag som förekommit inom planområdet har inte varit av den art att några allvarliga föroreningar kan befaras. Beträffande den utpekade mekaniska verkstaden söder om planområdet finns inga skäl att tro att föroreningar från den verksamheten ska ha spridits till planområdet. Vid en exploatering av fastigheten förutsätts att en upptäckt av någon hittills okänd förorening anmäls till Miljömyndigheten för åtgärdsprogram.

Exploatören har i det här projektet ett tydligt koncept med prefab-byggnader för att skapa ekonomiskt fördelaktiga boendevillkor. Någon styrning av byggteknik för planområdet är inte aktuellt.

**Trafikverket** delar kommunens uppfattning att lokaliseringen inte i någon betydande grad påverkas av transporter av och risker med farligt gods utmed järnvägen.

Om bullernivåerna i gällande regelverk följs har Trafikverket inget att erinra mot planförslaget. I övriga fall motsätter man sig exploateringen. Man konstaterar också att de prognoser som använts stämmer överens med underlag som tillhandahållits av Trafikverket och att prognoserna inte förändras nämnvärt mellan dagens nivåer och år 2040.

Kommentar:

Bollnäs kommun har som mål att all ny bebyggelse ska uppfylla krav avseende bullernivåer enligt gällande lagstiftning.

**Teknik-, service- och fritidsförvaltningen, Bollnäs kommun** påpekar att de befintliga punkthusen närmast vattnet, som nämns i planbeskrivningen, har 8 våningar.

Man påpekar också att det inte finns något kommunalt dagvattensystem i området.

Förvaltningen undrar vidare vilken funktion man tänker sig att Framnäsvägen ska ha i framtiden, för att förvaltningen bättre ska kunna planera för utformningen av vägen. Man tycker att planområdet ska utsträckas till att omfatta den outnyttjade marken mellan planområdet och Framnäsvägen, samt Framnäsvägens sträckning förbi planområdet.

Med hänvisning till trafiksäkerheten förespråkar förvaltningen endast en utfart från den planerade fastigheten.

Förvaltningen anser att kommunen inte har något väghållarintresse vad gäller Kvarnvägen och att väghållaransvaret mellan kommunen och Bollnäs Bostäder i detta fall bör ses över.

Kommentar:

Texten om punkthusens våningsantal justeras i planbeskrivningen.

Texten om dagvatten justeras till rådande förhållanden. Bollnäs bostäder har en mindre dagvattenledning i den östra delen av planområdet.

Beträffande Framnäsvägens sträckning finns inga tankar om att ta in den i planområdet. Dess funktion bedöms inte förändras av detaljplanens genomförande. Vägen nyttjas av boende i området och är avstängd med en bom längre norrut för att förhindra interntrafik mellan stan och Norrborn. Ur bostädernas synpunkt har markremsan en avskärmande effekt från gatan, vilket får anses positivt. Om kommunen vill överlåta den marken till exploitören bör kontakt tas med Bollnäs Bostäder. Framnäsvägen används i detta läge delvis till besöksparkeringar för villaområdets behov.

De utfarter som finns markerade i plankartan är de som gäller. Illustrationen är just en illustration och har ingen juridisk betydelse. De utfarter som finns planerade är den mot Kvarngatan i söder samt utfarten över Röste 17:7 norr om planområdet. Båda dessa utfarter måste finnas kvar för andra fastighetsägares bruk och det tillkommer inte någon ny utfart. Två utfarter minskar trafiken inom bostadstomten till förmån för säkerheten.

Kvarnvägen är en gammal kommunal gata som ligger utanför planområdet och som även servar andra fastighetsägare utom Bollnäs Bostäder. Den första delen av sträckan (från infarten från Framnäsvägen) ligger på kommunal mark.

Förvaltningen uppmanas ta kontakt direkt med Bollnäs Bostäder för att diskutera lösningen på väghållaransvaret i ett annat forum.

**Bollnäs Bostäder** vill att allt dagvatten generellt tas omhand av det kommunala dagvattensystemet.

Man anser att kommunens krav på radonsäkert byggande är ett kommunalt särkrav som inte får ställas, utan att krav enligt BBR 6:23 ska gälla.

Vidare vill Bollnäs Bostäder att texten i planbeskrivningen, avseende buller ska strykas och att bullerfrågan får styras av de lagar och författningar som gäller den dagen bolaget exploaterar fastigheten.

Bollnäs Bostäder har senare inkommit med muntliga önskemål om att högsta totalhöjd ska ändras till högsta byggnadshöjd då totalhöjd kan vara svårdefinierad.

Kommentar:

Kvarteren runt planområdet har inget kommunalt dagvattennät däremot har exploatören en egen mindre ledning i den östra delen av planområdet.

Kommunen ställer i dagsläget inget specifikt krav på LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) men generellt ska dagvattenfrågan lösas inom fastigheten på så sätt att det är förenligt med hälsa och säkerhet för området som helhet.

Bollnäs Bostäder uppmanas att ta kontakt med Helsing Vatten för att få en bra lösning av dagvattenfrågorna när det är dags för en exploatering av området. Kraven om radonsäkert byggande modifieras till enighet med nivåerna i BBR. I dagsläget är rekommenderat värde inomhus 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Texten om buller på plankartan och i planbeskrivningen modifieras till att hänvisa till gällande lagstiftning. Bullerberäkningen visar hur omgivande buller påverkar byggnationen i förhållande till de värden som gäller i dagsläget och den placering av byggnaderna som är lämplig för att dessa värden ska innehållas. Utvändigt buller är en detaljplanefråga och ska därför bedömas i den processen. Bullerutredningen visar att det går att lösa utomhusbullret på ett tillfredsställande sätt genom lämplig placering. Inomhusbuller är en bygglovfråga

Totalhöjden kan ändras i planbestämmelserna till att anges som byggnadshöjd istället. Byggnadshöjden räknas, i korthet, som skärningspunkten mellan fasadliv och yttertaket i 45 graders lutning. Höjdangivelsen ändras därför till 25 meter, vilket är rimligt för en 8-våningars byggnad. Man kan räkna med en maximal våningshöjd om 3 meter för bostäder samt en mindre sockelhöjd.

**Kommunalförbundet Södra Hälsingland** vill att räddningstjänstens åtkomlighet för räddningsinsatser beaktas, avseende räddningsvägar och uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon, i det fortsatta planarbetet. Krav finns beskrivna i BBR 5:72(BFS 2011:26)

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med text om åtkomlighet för räddningsinsatser samt utformning av tillträdesvägar i enlighet med BBR/BFS.

Detaljerad utformning hanteras i bygglovsskedet.

**Skanova** påpekar att man har markförlagd kabel/teleanläggning inom och i nära anslutning till planområdet. Skanova har bifogat en karta med aktuell ledningsplacering. Man önskar generellt kunna behålla placeringar för sina

ledningar, men om dessa måste flyttas utgår Skanova från att exploatören bekostar en flytt.

Kommentar:

De ledningar som Skanova pekar ut ligger inom det prickmarkerade u-området i detaljplaneförslaget. Ingen flytt av befintliga ledningar förväntas.

**Sakägare**

**Ägaren till Slaktaren 3** anser att ingen bebyggelse högre än två våningar bör uppföras i området då det är ett äldre bostadsområde och högre byggnader inte passar in.

Fastighetsägaren upplyser om att den obebyggda fastigheten används som snöupplag på vintern och upplag för grus och liknande under sommaren och anser att det är det som gör att det ser skräpigt ut. Detta bör fastighetsägaren ta hand om så att området kan se trevligare ut.

Fastighetsägaren menar att det inte går någon bussförbindelse utmed Framnäsvägen utan att den buss som går till Karlslunds Servicehus går utmed Kvarnvägen.

Man ifrågasätter även den geotekniska utredning som gjordes 1954 med hänsyn till dess ålder och förespråkar att en ny utredning ska göras med ny teknik.

Fastighetsägaren befarar att det kommer att bli en mycket pressad trafiksituation i området om den tomma tomten bebyggs, med ökad oro bland de boende för att olyckor ska ske.

Någon ökad trygghet i kvarteret kommer inte den nya bebyggelsen att skapa.

Fastighetsägaren menar att det är ett lugnt och idylliskt område och anser snarare att fler personer och mer trafik kommer att skapa otrygghet.

Kommentar:

Söder om planområdet ligger byggnader med mellan 6 och 8 våningar.

Förtydliganden görs i planbeskrivningen att bussen angör Karlslunds servicehus via Framnäsvägen/Kvarnvägen.

Den geotekniska utredningen är utförd på liknande sätt som sker idag med borrhål och bedömning av borrhårens sammansättning. Undergrunden förändras inte över tid. En förändring i nomenklatur har skett avseende jordarter, men bedömningen om markens bärighet kvarstår. Mer detaljerade utredningar kommer att ske vid byggnadsprojekteringen för att välja grundläggningssätt.

Trafikökningen i området vid en exploatering bedöms som rimlig med hänsyn till den infrastruktur som finns att tillgå i området. Trafikseparering med gång- och cykelvägnät finns fram till och med planområdet.

**Ägaren till Karlslund 4:3** uttalar sig positivt till byggnation inom planområdet och tycker att illustrerade byggnader ser fina ut.

Ägaren driver en yogastudio på sin fastighet och är angelägen om att det även i framtiden ska finnas tillräckligt med parkeringsplatser för studios kunder samt att det planeras för tillräckligt antal besöksparkeringar för de nya bostadshusen då det redan idag förekommer att okända parkerar på Karlslund 4:3.

Idag parkerar yogastudios kunder till viss del på den oanvända bussfickan mitt emot vilket fungerar bra för verksamhetens del.

Kommentar:

För de planerade bostäderna kommer parkeringar för bostädernas och besökandes behov att anordnas minst enligt kommunens parkeringsnormer, vilka har reviderats under sommaren 2016.

Den gamla bussfickan kommer inte att beröras av detaljplanens genomförande, men kommunen uppmanar ägaren av Karlslund 4:3 att lösa sina parkeringsbehov så långt möjlig inom den egna fastigheten samt genom att söka avtal med väghållaren.

Skyllning och avgränsning med staket torde vara det bästa sättet att komma tillrätta med problem med obehörig parkering på den egna tomtmarken.

**Ägaren till Skäkten 2** frågar hur ett datafel kunde uppstå så att de inte kom med i samrådet från början.

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 obebbyggda och ostädade tomten utan att det bara är ett motiv som myndigheterna hittat på för att exploatera fastigheten.

Angående den norra angöringen till planområdet hävdar fastighetsägaren att detta kommer att innebära en betydande störning för Skäkten 2 med buller- och ljuspåverkan, och förespråkar en direktinfart från Framnäsvägen istället på så sätt som redovisas i de bifogade skisserna från Maxim Arkitekter.

I den skissen finns inte heller någon häck mot Framnäsvägen redovisad. Häcken bör utformas så att den inte kommer att utgöra en trafikfara vid utfarten mot Framnäsvägen.

Fastighetsägaren önskar att planbestämmelserna mer detaljerat angivit plats för byggrätt för att på så sätt kunna utläsa påverkan på den egna fastigheten, bland annat hur den påverkas solljussmässigt.

Fastighetsägaren på Skäkten 2 motsätter sig en exploatering enligt förslaget och anser att kommunen inte tagit hänsyn till enskilda intressen utan enbart ser till exploatörens intressen.

Man anser att förslaget är slarvigt hanterat och delvis regelvidrigt upprättat med missvisande redovisning av själva planbestämmelserna. Det saknas nödvändigt underlag som förklarar och motiverar ändringarna och gör förslaget trovärdigt. Förslaget anses inte heller innehålla någon konsekvensbeskrivning som visar hur närliggande fastigheter drabbas av förändrade trafikbuller-, trafikljus- och solljusförhållanden.

Kommentar:

Beträffande missarna i samrådsutskicket kan kommunen bara beklaga att det inträffat. Ingen har dock lidit någon skada på grund av det inträffade då ett nytt utskick har skett till de berörda som förbigåtts och samrådstiden har förlängts så att alla haft möjlighet att inkomma med synpunkter.

Motivet till exploateringen är behovet av nya bostäder i Bollnäs, inget annat. Att tomten ger ett tråkigt intryck är ett konstaterande som få torde ha invändningar mot. Att en byggnation ökar tryggheten på fastigheten bör inte heller skapa någon diskussion. Det är glädjande att området upplevs så positivt av de boende och det är istället ett skäl att låta fler ta del av de trevliga omgivningarna.



Den bifogade skissen är en illustration som visar planerad byggnation på ett översiktligt sätt. Plankartan är den juridiska handlingen och det som redovisas i planbeskrivningen stämmer överens med det som framgår av kartan.

Genom att använda den befintliga tillfarten norr om planområdet för tillfart till tomten nyttjas befintlig infrastruktur. Det innebär också att ytterligare utfarter mot Framnäsvägen inte skapas vilket är positivt för trafiksäkerheten i området. Skillnaden i påverkan avseende buller och ljus för Skäkten 2 torde vara begränsad om infarten flyttas 10 meter söderut.

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

Bullerutredningen ger indikationer på hur bebyggelsen kan komma att placeras i öst-västlig riktning. Inget finns som pekar på hur byggnaderna kan hamna i nord-sydligt läge mer än de nämnda skisserna.

Orsaken till detaljplanens brist på bestämmelser beträffande placering är att exploatören vill hålla öppet för alternativa utformningar av bebyggelsen. För att en byggnation ska vara ekonomiskt möjlig krävs viss exploateringsgrad. Det innebär att om byggnationen blir lägre än 8 våningar kommer större markyta att behöva tas i anspråk.

Exploatören kommer att ta fram en skuggstudie som biläggs granskningshandlingarna.

Alla förändringar intill befintlig bebyggelse kommer att påverka omgivningen i någon grad. Bollnäs Bostäder har ett uppdrag att bygga ”allmännyttiga bostäder” för kommunens bästa. Det finns idag ett allmänt behov/intresse av att tillskapa ytterligare bostäder i mer centrala delar av Bollnäs stad. Detta är ett intresse som ska vägas mot enskilda intressen. Översiktsplanen för Bollnäs pekar ut området som lämpligt för förtätning av bostäder.

**Ägaren till Karlslund 5:3** har fått uppfattningen av kommunens samrådsutskick att det gäller en ”ändring” av detaljplan.

Fastighetsägaren har följande synpunkter på planbeskrivningen:

Förkortningen MKB finns inte förklarad.

Under pågående markanvändning finns inte villan på Karlslund 5:3 beskriven, därför menar fastighetsägaren att hela planbedömningen måste göras om.

Miljöbalkens kapitel MB 3:6 och MB 4:2 måste klargöras med bilagor eller i skrift.

De höga hus som det planeras för kan inte länka ihop ett annat höghusområde med ett villaområde, utan bebyggelsen ska anpassas lika mycket till villabebyggelsen.

Det finns ingen bussförbindelse utmed Framnäsvägen.

En detaljerad geoteknisk utredning ska göras innan beslut om ändrad detaljplan kan tas.

Bullerutredningen är inte korrekt utförd och man har använt felaktiga data.

Bebyggelsens höjd är inte tillräckligt utredd. Den kommer att förändra stadsbilden och den ökade trafiken innebär risker för gång- och cykeltrafik.

Angöringen till tomten kommer att innebära att Framnäsvägen öppnas upp för genomfartstrafik vilket kommer att innebära stora risker för gång- och cykeltrafik eftersom det inte finns GC-väg utmed Framnäsvägen. Parkering kan inte lösas inom fastigheten om det byggs 78 lägenheter.

Fastighetsägaren frågar hur man kommit fram till antagandet att området upplevs som otryggt.

Man frågar också om fastighetsägare i området upplysts om servitutsfrågorna. Utifrån dessa synpunkter på planhandlingarna anser fastighetsägaren att planändringen inte kan ske. Utredningar är otillräckliga, fastighetsägare är inte informerade om planeringen, alla fastigheter har inte tagits med i bedömningen. En utredning om hur djur- och naturliv påverkas av befolknings- och trafikökningen måste göras.

Kommentar:

Ärendet är inte en planändring utan en ny detaljplan.

Ordet MKB förklaras med sin fulla lydelse under avsnitt 5: Konsekvenser.

Aktuell fastighet refereras till som bebyggelse norr om planområdet. Inga villafastigheter nämns med fastighetsbeteckning och detaljerad beskrivning. Förklaring av innehållet i nämnda kapitel av Miljöbalken finns i tillräcklig omfattning i planbeskrivningen.

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.

Servicehuset Karlslund angörs med bussförbindelse via Framnäsvägen och Kvarnvägen.

Den geotekniska utredningen ger besked om att marken har god bärighet för bebyggelse. Vid byggnation tar exploatören fram erforderliga utredningar för lämpligt grundläggningssätt.

Bullerutredningen är korrekt utförd av en erfaren konsult. Trafikverket har bistått med sina trafikdata.

Det finns inget skäl till att en marginell ökning av trafikflödet kommer att skapa problem för gång- och cykeltrafikanter då separat GC-väg finns utmed Framnäsvägen till och med planområdet.

Parkering för fastighetens behov kommer att lösas inom tomten i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Fastigheten Röste 17:7 belastas redan i dag med ett utfartsservitut till förmån för Karlslund 5:3. Alla berörda fastigheter/sakägare har informerats via samrådsutskick.

Området runt fastigheten Ljungheden 3 är idag exploaterad på ett sådant sätt att ett genomförande av detaljplaneförslaget saknar betydelse för djur- och naturlivet.

**Valon Kone AB, ägare till Karlslund 5:4** påtalar att när man sålde en del mark till Bollnäs Bostäder i maj 2015 var syftet att köparen behövde mer mark för bilparkering till Karlslunds Servicecenter. Detta är en väldig skillnad mot detaljplanens bostadsändamål.

Företaget motsätter sig dock inte bostadsbyggande men påpekar att man har ett servitut för utfart över Ljungheden 3. Valon Kone har dagliga leveranser med tunga fordon och dessa får inte hindras. Man vill därför att infarten fungerar på samma sätt som tidigare och ber om en återkoppling.

Kommentar:

Även Karlslund 5:2 och Röste 11:16 har servitut för passage på samma plats. Kommunen anser inte att det är möjligt att samlokalisera infarten till bostadsområdet med tunga transporter.

Bollnäs Bostäder har därför tagit kontakt med Valon Kone och man har gemensamt kommit överens om en annan lösning för företagets ut- och infart. Infart till Karlslund 5:4 kommer att ske direkt från Kvarnvägen över kommunal mark.

Kontakt har också tagits med kommunens Teknisk-, service- och fritidsförvaltning som kommer att planera omläggningen av infarten. Vid en flytt av infarten kommer servitutet, för alla fastigheter, över Ljungheden 3 att flyttas till det nya läget. Bollnäs Bostäder tar det ekonomiska ansvaret för ett genomförande av den nya lösningen.

Läget för den nya infarten ligger utanför planområdet på kommunens mark och redovisas därför inte i plankartan.



Grön linje markerar Kvarnvägen  
Rosa markering anger läge för befintligt väg-servitut  
Blå linje visar planerad ny infart

**Övriga*****Ellevio***

Ellevio påpekar att man har ledningar som går utefter östra och norra delen av detaljplaneområdet. Det finns många matningar ut från ställverket i det här läget och det är viktigt att dessa skyddas och att byggnad ej får uppföras på dessa stråk. Ellevio vill ha u-område över ledningsstråken.

Kommentar:

Ledningarna ligger inom u-område som redovisas på plankartan.

**Sammanfattning och revideringar**

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

**Plankartan**

Revideras med avseende på höjdbeteckningen. ”Högsta byggnadshöjd får vara 25 meter”.

Texten om bullernivåer ändras till ”Bullernivåer från spårtrafik och vägar ska följa direktiven om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt gällande lagstiftning. Bullerpåverkan från omgivningen ska beaktas vid placering av uteplatser och lektyor. För bullernivåer inomhus ska krav enligt BBR följas.”

Kartan kompletteras med ett utfartsförbud i den östra plangränsen mot Karlslund 5:4, Karlslund 5:2 och Karlslund 5:3.

**Planbeskrivningen**

Sakfel i beskrivningen justeras.

Förtydliganden sker av befintliga servitut, busslinjens sträckning, illustrationens juridiska ställning.

Text om dagvatten rättas och kompletteras. Text om buller vid lektyor och uteplatser kompletteras. Text om flytt av infart till Valon Kone införs. Text om Räddningstjänstens tillgänglighet enligt BFS/BBR införs.

Radonkrav justeras till krav enligt BBR. Anvisningarna om byggnaders höjd justeras till att gälla byggnadshöjd.

Text om solstudie införs i planbeskrivningen. Solstudien biläggs granskningshandlingen.

Tidplanen för planens genomförande justeras.

**Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda**

**Länsstyrelsen:** Ytterligare krav på dagvattenhanteringen ställs inte.

Planbeskrivningen tar inte upp fördelarna med att bygga i trä.

**Teknik-, service och fritidsförvaltningen:** Framnäsvägen tas inte in i planområdet. Planförslaget hävdar fortsatt två skilda utfarter bland annat av säkerhetsskäl inom bostadstomten. Frågan om väghållaransvaret för Kvarnvägen ligger utanför planen.

**Bollnäs Bostäder:** Dagvattnet ska i princip tas omhand inom planområdet men kommunen kommer inte att ställa några detaljerade krav på LOD.

**Ägare till Slaktaren 3:** Bebyggelsens höjd begränsas inte till två våningar.

Någon ny geoteknisk utredning för detaljplanens genomförande kommer inte att göras.

**Ägare till Karlslund 4:3:** Parkering för fastighetens behov tas inte upp som en planfråga.

**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:** Några nya utredningar som efterfrågas kommer inte att göras för planförslaget, förutom en skuggstudie. Klargöranden som efterfrågas finns redan erforderligt beskrivna i planbeskrivningen.

**Valon Kone AB:** Utfarten från företags fastighet kan inte ske över bostadsfastigheten vid ett plangenomförande. Parterna har kommit fram till en alternativ lösning utan kostnad för Valon Kone.

## **Planavdelningen**

Erik Nordgren  
Planhandläggare

Bashir Hajo  
Stadsarkitekt