

Samhällsbyggnadskontoret

Granskningshandling

2016-06-08

Dnr 16-6295

Erik Lundh

Planarkitekt

0278-252 26

Samh.bygg@bollnas.se

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Ren 30:1 m fl, Bollnäs kommun



1. Inledning

Detaljplanen var på samråd från den 13 april – 4 maj 2017. Ett kompletterande utskick skedde under samrådstiden till Länsstyrelsen då fel bullerutredning hade skickats ut. Följande skriftliga yttranden har inkommit. Om anmärkning finns på detaljplanen har dessa markerats med ett x.

Myndigheter, nämnder, förvaltningar m.fl.:	Anmärkning
1. Länsstyrelsen Gävleborg	X
2. Lantmäteriet	X
3. Länsmuseum	
4. Polismyndigheten	
5. Trafikverket	
6. X-trafik	
7. Teknik-, service- och fritidsförvaltningen	
8. AB Bollnäs Bostäder	
9. Kommunalförbundet Södra Hälsingland	X
10. Skanova	
Sakägare	
11. Hyresrättsinnehavare Backsveden xx	X

Sammanfattning och revideringar

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

Plankartan

- Omfattningen av servitutsområdet a1, Ren 30:455, samt omfattningen av stängsel, Ren 30:1, justeras.

Planbeskrivningen

- Datumen för befintliga detaljplaner kompletteras i planbeskrivningen
- Rättning avseende riksintresseområdena görs i planbeskrivningen
- Texten justeras med förtydligande angående bullerutredningens nivåer och möjligheten till flexibel placering av framtida byggnader.
- Text med detaljplanens påverkan specifikt jämfört med miljömålen förs in i planbeskrivningen
- Text om servitut är prövad enligt fastighetsbildningslagen införs
- Text avseende fastighetsregleringar förtydligas

Bilagor

- Illustrationskartan tas bort ur planhandlingarna.

2. Inkomna synpunkter

Myndigheter, nämnder, förvaltningar m.fl.:

Länsstyrelsen Gävleborg

Länsstyrelsen delar kommunens val av standardförfarande samt kommunens bedömning att detaljplanen inte strider mot gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan(er)

Datum för antagande eller fastställelse ska framgå av planbeskrivningen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte påverkar riksintresset negativt. Kommunen anger vidare att planområdet ligger inom riksintresseområde för friluftsliv enligt 3 kap. miljöbalken. Detta är felaktigt då nya avgränsningar finns antagna sedan 19 januari 2017.

Hälsa och säkerhet

Av planbeskrivningen framgår det att det är möjligt att lösa utomhusbullret på ett tillfredställande sätt genom lämplig placering av byggnadskropparna. Detta är enligt länsstyrelsen inte säkerställt på plankartan i sin nuvarande utformning och planbestämmelserna om störningsskydd är otydliga. Länsstyrelsen anger att det på plankartan ska framgå hur bebyggelse ska utformas för att riktvärdena i bullerförordningen inte ska överskridas. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen ska utveckla sitt resonemang i planbeskrivningen om hur man tänker anpassa byggnaderna för att få en så god ljudnivå som möjligt. Detaljplaner kan med andra ord inte vara mer flexibla än vad bullret tillåter.

Kompletterande samråd

Länsstyrelsen vidhåller sina synpunkter att kommunen inte på plankartan har säkerställt att byggnaderna placeras på ett sätt så att riktvärdena i förordningen inte överskrids. Detta gäller dock endast uteplats, då det anges i bullerutredningen att det endast går att hålla riktvärdena i förordningen om uteplatserna har särskild placering.

Miljömål

Länsstyrelsen saknar ett resonemang kring hur planförslaget kan påverka miljömålen.

Kommentar:

Lagakraftdatum för underliggande detaljplaner läggs till i planbeskrivningen och rättning avseende riksintresseområde görs i planbeskrivningen.

Den utförda bullerutredningen visar den byggbara marken, i princip överallt, klarar gällande bullerlagstiftning, 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats. Där utredningen visar på en för hög dBA är det en mycket marginell förhöjning av de angivna nivåerna i bullerförordningen. Kommunen bedömer att någon kompletterande utredning eller planbestämmelse utifrån ovan resonemang är nödvändig för att tillgodose kraven i nuvarande bullerförordningen. Vidare påvisar pågående förändringar i lagstiftningen att det inte är motiverat att skriva ut bullernivåer på plankartan, då eventuella förändringar i lagstiftningen kan leda till att kommunen anger

särkrav i detaljplanen. Med anledning av länsstyrelsens yttrande justeras texten i planbeskrivningen angående bullerutredningens nivåer och möjligheterna till placering av framtida byggnader.

Detaljplanens påverkan på miljömål redovisas under planbeskrivningens olika rubriker. Text avseende detaljplanens påverkan specifikt jämfört med miljömålen förs in i planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Lantmäteriet konstaterar att med stöd av detaljplanen genomföra fastighetsregleringar för fastigheterna Ren 30:455, Ren 30:1 och S:14 samt avstyckningar av fastigheterna inom kvartersmarken för bostadsändamål. Omprövning Ga:13 samt ändring eller upphävande av servitut kommer också att behöva göras för att kunna genomföra detaljplanen.

Bestämmelse om rättighetsområde

Ett servitut avseende rätt till utfart till förmån för bostadsfastigheten och som belastar Ren 30:455 bildas. Vid en sådan prövning ska 3 kap. 1 § FBL samt 5 kap 4 § FBL prövas i planärendet. Att någon prövning är gjord framgår inte av planbeskrivningen.

Bestämmelse om rättighetsområde ska användas i det fall det bedöms som väsentligt att genomförandet på ett visst bestämt sätt. En motivering till varför bestämmelse om rättighetsområde använts i detta fall bör också framgå av planbeskrivningen. Det bör även säkerställas att hela området som omfattas behövs för ändamålet. Vid en jämförelse av illustrations- och plankarta ser det ut att vara väl tilltaget område för utfart.

Fastighetsrättsliga åtgärder och konsekvenser

Nya föreslagna fastighetsgränser enligt illustrationskartan stämmer inte överens med användningsgränsen för kvartersmarken. Enligt illustrationskartan ser det ut att dels bli ett markområde kvar av kvartersmarken som ser ut att ha koppling mellan ICA-fastigheten och dels ett markområde mellan blivande styckningslotten och allmän plats-GATA.

Fastighetskonsekvenserna kan kompletteras med en förändringskarta, en kartskiss som visar vilka markområden som ska föras från och till vilka fastigheter. Det saknas även en beskrivning över vad detaljplanen får för konsekvenser. Det kan även förtydligas vem som ansvarar för och bekostar fastighetsreglering som behövs för att ändra fastighetsgränserna.

Andra fastighetsregleringar som bör bli aktuella till följd av planen är fastighetsregleringen mellan Ren s:14 och Ren 30:1 samt eventuellt till följd av omprövningen av Ren Ga:13. Detta är något som också bör framgå av planbeskrivningen.

Det kan även tydliggöras hur avstyckningarna inom kvartersmarken bostadsändamål är tänkt att ske, exempelvis om det är en fastighet som ska bildas för respektive kvarter eller om området kommer styckas av i flera fastigheter.

En konsekvens som även kan beskrivas är hur markåtkomsten ska lösas och om frivilliga överlåtelseavtal kommer att tecknas i samband med detta.

Ska ett exploateringsavtal upprättas under planskedet ska även dess huvudsakliga innehåll och konsekvenser av det redovisas i planbeskrivningen.

Plankartan

Färgerna för allmän plats-GATA OCH P (parkering) på kvartersmark bör bytas eller ändra nyans för enklare tolkning av detaljplanen.

Kommentar:

Ett resonemang om att servitutet är prövat enligt fastighetsbildningslagen införs i planbeskrivningen. En justering av området för a₁ görs också i plankartan samt att illustrationskartan tas bort ur planhandlingarna.

Det står i planbeskrivningen hur regleringen ska utföras, men texten förtydligas ytterligare till granskningen. Avseende vem som ska bekosta fastighetsregleringen så står det i planbeskrivningen att kommunen ska initiera och bekosta aktuella fastighetsregleringar och att inga kostnader ska belasta aktuella fastigheter.

I planbeskrivningen nämns det att det i nuläget inte finns några exploitörer för bostadsfastigheterna. Därför kommer inga exploateringsavtal eller dylikt för markens övertagande att redovisas i planhandlingarna.

Färgerna i plankartan utgår från Boverkets allmänna råd om utformning av detaljplaner. Synpunkten föranleder inga förändringar i plankartan.

X-trafik (region Gävleborg)

Påpekar vikten att ta hänsyn till kurvradier vid eventuell avsmalning av Virvelvägen i anslutning till korsningen med Örsängsvägen.

Kommentar:

Kommunens gatuenhet har medverkat vid utformningen av de allmänna ytorna i detaljplanen och har muntligt framfört att bredden på vägen är ok för kollektivtrafik och större fordon.

Hälsingevatten

Finns det möjlighet till fördröjning av dagvattenflödet från de planerade byggnaderna vore det önskvärt, eftersom dimensionering av dagvattennätet utförs enligt tidigare dimensioneringsberäkningar. Med nuvarande dimensioneringsberäkningar är kapaciteten på dagvattennätet något underdimensionerade.

Kommentar:

I planbeskrivningen anges att dagvattnet i huvudsak ska tas om hand med LOD inom fastigheterna. Det finns även möjligheter för LOD inom allmän platsmark enligt tekniska förvaltningen.

Sakägare

Hyresrättsinnehavare Backsveden xx

- Vid en fyrvägs korsning är inte en bra plats för boende med trafikljud, avgaser mm
- Ökade svårigheter för cyklister och gående pga. mer trafik
- Gamla kunskaper har lärt oss vikten av att låta tillräckliga grönområden få finnas kvar i bebyggda områden för att flera generationer i framtiden ska må bra.
- Grönområdet behövs som motvikt till den nya fula förskolan på andra sidan Virvelvägen.
- Området som det finns idéer om att bebygga ger i nuvarande naturliga skick en grön känsla för alla människor som passerar och vistas där. Vilda blommor, träd och djur ger en avslappnad naturkänsla för de som bor runt området idag.
- Undvika betongkänsla om nybyggnation ska ske
- Förslagsvis kan åkermark/skogsmark i änden av Örsängesvägen i första hand undersökas om bebyggelse skall utföras. Sannolikt finns vatten, avlopp, el, fjärrvärme och kommunikationsnät i nära anslutning där också.

Kommentar:

Bifogad och utförd bullerutredning påvisar att det finns acceptabla ljudnivåer inom planområdet. De föreslagna byggrätterna innebär således ingen negativ påverkan på människors hälsa enligt gällande lagstiftning.

Trafikökningen bedöms bli mycket begränsad, jämfört med dagens nivåer. Vidare är ett av planens syfte att underlätta för oskyddade trafikanter. I närområdet finns det mycket god tillgång på grön- och rekreationsytor även efter plangenomförandet. I detaljplanen behålls även en del gröna stråk där bland annat gång- och cykelvägar inryms. Den planerade bebyggelsen kommer att upplevas som småskalig, ungefär av samma storlek och höjd som omkringliggande bebyggelse i bostadsområdet.

Kommunen skriver i den kommunövergripande översiktsplan att man främst ska verka för att förtäta inom befintliga områden i första hand och inte bygga på åkermark. Vidare avser kommunen att nya bebyggelseområden främst ska byggas i kollektivstråk med närhet till service mm.

Samrådsyttrandet innebär således inga förändringar på planhandlingarna.

Planavdelningen

Erik Lundh
Planarkitekt