

**MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN**  
**Plan**  
Bashir Hajo  
Stadsarkitekt  
Samh.bygg@bollnas.se

Datum  
2019-11-25

Referens  
MBN 2017-00705 214

# Granskningsutlåtande

---

Detaljplan för Detaljplan för del av Ren 30:1, villatomter

Antagen av nämnd åååå-mm-dd, § xx



## Innehållsförteckning

Granskningsutlåtande .....	1
Innehållsförteckning .....	2
1. Inledning.....	3
Granskningens syfte .....	3
2. Samråd.....	3
3. Granskning .....	3
4. Sammanfattning och revideringar .....	12
Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda . <b>Fel!</b>	
<b>Bokmärket är inte definierat.</b>	

## 1. Inledning

Planområdet är beläget i stadsdelen Ren, ca 3 km öster om Bollnäs centrum. Området gränsar till Örsängesvägen i väster, jordbrukslandskapet Örrsänget i öster, fastigheten Ren 15:12 i norr och fastighet Ren 30:203 i söder.

Syftet med planen är att möjliggöra för kompletterande villabebyggelse på Ren då behovet av bostäder i Bollnäs har ökat.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplanen har varit ute för granskning under perioden 2019-09-24 till 2019-10-16. Underrättelse om granskning har skickats till berörda sakägare, myndigheter med flera. Detaljplanen har varit tillgänglig på kommunens hemsida och på Kundcenter i Bollnäs Stadshus.

### Granskningens syfte

Syftet med granskningen är att sakägare ska upplysas om eventuella ändringar efter samrådet samt ges möjlighet att inkomma med ytterligare synpunkter innan detaljplanen antas. Här visas också hur synpunkterna har mottagits från samrådet.

## 2. Samråd

Detaljplanen har varit ute för samråd under perioden 2018-05-07 till 2018-05-28. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter med flera. Detaljplanen har varit tillgänglig på kommunens hemsida och på Kundcenter i Bollnäs stadshus. Torsdag den 17 maj mellan kl. 16-18, fanns Stadsarkitekten på plats i Kundcenter på Stadshuset, för att svara på frågor om detaljplanen.

Under samråd har yttranden inkommit som sammanfattas i en samrådsredogörelse och bemöts med kommentarer samt vilka åtgärder de eventuellt medfört i planens utformning.

## 3. Granskning

Detaljplanen har ställts ut för granskning under perioden 2019-09-24 till 2019-10-16. Under granskningstiden har ett antal skriftliga yttranden inkommit.

Yttranden utan erinringar har inkommit från:

### **Trafikverket Region Mitt**

**Näringslivs- och utvecklingskontoret** har inkommit med följande synpunkter:

*Flera omständigheter ställer allt högre krav på att vi i kommunen möter upp med etableringsförutsättningar som möjliggör för fler människor att kunna bo kvar samt flytta hit. Kommunen driver tillsammans med Region Gävleborg och övriga kommuner i Gävleborg ett arbete som syftar till att få ett stort antal statliga arbetstillfällen etablerade i Bollnäs. Kommunen har också en löpande dialog med privata etableringar och befintliga företag som växer och vill utvecklas, de flesta med behov av kompetensförsörjning. För att möjliggöra etableringar, tillväxt och kompetensförsörjning krävs att fler kan och vill flytta till Bollnäs.*

*Framtagandet av detaljplaner som möjliggör för ny bebyggelse är därför en mycket viktig åtgärd. Speciellt utifrån att tillgången på villatomter i Bollnäs tätort sedan mer än ett år tillbaks är obefintlig, samtidigt som det krävs tillgång på villatomter då dessa möjliggör för privata investeringar och samtidigt möjliggör fortsatt tillväxt i kommunen.*

*Enbart Ren som den aktuella detaljplanen berör, behöver ett hundratal fler hushåll för att närservice som livsmedelsbutik m.fl. ska kunna fungera och utvecklas i en takt som uppfyller konsumenternas krav och behov. Detaljplanen som nu tagits fram är därför efterlängtd och ett mycket bra verktyg och den kommer möjliggöra för en del av det behov som finns.*

*Från näringslivs- och utvecklingskontoret anser vi att planen utgör ett viktigt och strategiskt instrument som möjliggör en fortsatt stabil utveckling. Men med anledning av att det sedan lång tid tillbaks inte finns några villatomter att sälja, är det också viktigt, för att inte säga nödvändigt, att planeringen och genomförandet som slutligen kan möjliggöra försäljning och igångsättande av nyproduktion, går hand i hand och tar vid så snart planen har antagits.*

*Den information vi har gör gällande att exploateringsbudgeten för området som detaljplanen nu möjliggör bostadsbyggande på, ligger först 2024. Med den tidplanen kommer markberedning och iordningställandet av området resultera i att påbörjandet av försäljning och efterföljande bebyggelse i området kan starta först 2025, med inflyttning först 2026-2027.*

*Detaljplanen som tar höjd och möjliggör för fler att kunna investera och bo i kommunen bör efterföljas av direkta åtgärder som resulterar i att området görs iordning så att försäljning och nyproduktion av egna privata hem kan påbörjas under 2020, med inflyttningsmöjligheter 2021, det vill säga minst 5 år tidigare än vad nu synes kunna ske.*

Övriga yttranden sammanfattas och bemöts med kommentarer samt vilka åtgärder de eventuellt medfört i planens utformning.

Följande skriftliga yttranden har inkommit. Yttrandena redovisas nedan med kommentarer.

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

Länsstyrelsen Gävleborg

Lantmäteriet

Kommunalförbundet Södra Hälsingland

Teknik- service- och fritidsförvaltningen

**Sakägare och rättighetsinnehavare:**

Bostadsrättsföreningen Renskullen

Privatperson 1 och 2, ägare till Ren 30:167

Privatperson 3 och 4, ägare till Ren 30:161

Privatperson 5, ägare till Ren 15:12

## **Övriga:**

Centerpartiet i Bollnäs

Privatperson 6 och 7, ägare till Ren 30:157

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

### **Länsstyrelsen Gävleborg**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i samband med att den ställts ut för granskning under tiden den 2019-09-24 – 2019-10-16. Detaljplanen strider inte mot Översiktsplan för Bollnäs kommun, antagen 2015-12-14.

### **Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.**

Länsstyrelsen bedömer att den bifogade översvämningsutredningen är ett bra underlag för att se hur avvattning av området bör. Hanteras, både för att klara normal flödesregim samt under extremflöden. Länsstyrelsen anser att de rekommendationer som lyfts fram i utredningen ska följas vid exploatering.

### **Lantmäteriet**

Lantmäteriet har följande synpunkter på förbättringar för plangenomförandet:

#### **PLANKARTA**

*För den södra delen av Gammelåsvägen så står bestämmelsen om utformning utanför det utrymme som avgränsats med egenskapsbestämmelser. Det skulle kunna förtydligas vilket utrymme bestämmelsen avser med en pil.*

#### **PLANBESKRIVNING**

*I genomförandedelen av planbeskrivningen anges att berörda delar av Ren s:2, genom fastighetsreglering, skall överföras till Ren 30:1. Men det framgår inte vem som skall ansöka och bekosta en sådan förrättning hos Lantmäteriet. Det framgår heller inget vad gäller den ersättning som skall betalas för marken vid en sådan fastighetsreglering. Eftersom delar av marken efter planläggning kommer utgöra kvartersmark så är inte den ersättning som skall betalas obetydlig. Det bör därför framgå av planbeskrivningen så att berörda fastighetsägare kan förstå konsekvenserna. Det framgår inget av planbeskrivningen hur eventuell fastighetsbildning är tänkt att genomföras för den kvartersmark som ligger direkt norr om Ren 30:203.*

*I planbeskrivningen framgår att vägservitut upphävs genom fastighetsreglering och nytt servitut skapas. Lantmäteriet anser att det utförligare bör framgå hur nytt vägservitut är tänkt att utformas och vill påminna om att det genom fastighetsbildning inte är möjligt att skapa vägservitut för enskilda fastigheter över allmänplatsmark.*

### **Kommentar och åtgärd:**

Ansökan om fastighetsreglering av del av Bollnäs Ren s:2 till Ren 30:1 eller en eventuell ny fastighet för exploateringsområdet kommer ske antingen gemensamt mellan parterna eller ensidigt av Bollnäs kommun. Det beror på omständigheten om parterna kommer överens eller ej. Ersättning kommer antingen att överenskommas mellan parterna eller fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Det är vidare en liten areal som berörs och användningsområdet avses i den nya detaljplanen vara allmän platsmark.

Det är kommunens ståndpunkt att ovanstående ej behöver förtydligas i genomförandedelen.

Den kvartersmark som ligger direkt norr om fastigheten Bollnäs Ren 30:203 avses att genom fastighetsreglering baserad på överenskommelse mellan parterna fastighetsregleras till Bollnäs Ren 30:203. Bollnäs Ren 30:203 kommer då att vara anpassad för de byggnader och parkeringsplatser med tillhör som finns på fastigheten.

Efter ny bedömning är utgångspunkten att något nytt vägservitut inte skall tillskapas för återstoden av Bollnäs Ren s:2, belägen i direkt anslutning till planområdet.

Planbeskrivningen har justerats och kompletterats under rubriken Fastighetsfrågor med skrivningar som berör ovan nämnda synpunkter. Plankartan har kompletterats.

### **Räddningstjänsten södra Hälsingland (Kommunalförbundet Hälsingland)**

*I samrådsredogörelsen som upprättats efter samrådtiden framgår att kommunen anser att de befintliga brandposterna i området fyller behovet, samt att fördröjningsdammen kan nyttjas som branddamm.*

*Räddningstjänsten södra Hälsingland (Kommunalförbundet Hälsingland) vidhåller att brandposter behöver anläggas inom det planerade området. VAV P83 Allmänna vattenledningsnät anger att ett avstånd om 150 meter mellan brandposterna kan accepteras. Utformningen och storleken på detaljplanen leder till att avståndet från de nordligaste tomterna till närmaste befintliga brandpost är omkring 800-850 meter.*

*Räddningstjänsten södra Hälsingland delar inte bedömningen att den planerade fördröjningsdammen kan nyttjas som en branddamm. Dels för att det inte kommer finnas vatten vintertid eller vid torka, dels för att det inte löser problematiken med långa avstånd samt att det är ett system som inte nyttjas i samma omfattning idag som tidigare.*

*Bifogat till yttrandet finns en karta där de befintliga brandposterna i området finns markerade.*

#### Kommentar och åtgärd:

Synpunkterna från Räddningstjänsten södra Hälsingland att brandposter behöver anläggas inom det planerade området godtas och vidarebefordras till Teknik- service- och fritidsförvaltningen och Hälsinge Vatten för vidare bearbetning vid projektering av VA-ledningsnät i samband med genomförande av detaljplanen.

Den tänkbara fördröjningsdammen kan användas som extra resurs när den är fylld med vatten.

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken Vatten och avlopp.

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

*Förvaltningen har följande synpunkter:*

*I den södra delen av detaljplanen där det planerats för radhus/kedjehus/villor anser Förvaltningen att hela området, ska vara Bostadskvarter, dvs. inte någon Lokalgata. Förvaltningens intention är att sälja hela det området till en exploatör som i sin tur får ordna gatan genom samfällighetsförening/gemensamhetsanläggning.*

*Förvaltningen anser att området ovanför de tomterna längst norrut behöver dubbleras för att säkerställa att anläggning som tar hand om vatten som kommer uppifrån får plats.*

*Förvaltningen anser att i respektive "kvarter" bör det finnas avsatt mark för att kunna lägga upp snömassor för att minimera behovet av bortforsling.*

*Någonstans i området, gärna i södra delen, pratades det i ett tidigt skede om att kunna bygga en förskola som ersätter Örsängets två avdelningar och ev. Kilbergets förskola. Kommer fler barnfamiljer till området kan det bli brist på förskoleplatser. Detta är verifierat idag via Lars Ahlström på BUK. Minst 4 avdelningar med möjlighet till utbyggnad till 6 avdelningar. Förvaltningen önskar att detta ska inrymmas i detaljplanen eller på annan plats på Ren.*

### Kommentar och åtgärd:

Detaljplanen möjliggör att bygga villor eller radhus/kedjehus på bygggrätten för bostad i hela planområdet och inte enbart på södra delen av detaljplanen. Om man tar bort Lokalgatan på den södra delen gör man det omöjligt att avstycka tomter för villabebyggelse. När det är dags att sälja del av området till en exploatör ska även utnyttjandet av gatan regleras.

Området ovanför tomterna längst norrut har dubblerats och blir tio meter brett på bekostnad av rad radhus/villatomterna.

Detaljplaneförslaget ger möjlighet att välja lämplig mark i respektive kvarter för att kunna lägga upp snömassor till exempel vid varje lokalgatas slut/vändplanen.

En av de aspekter som man har tagit hänsyn till vid utredning av om planområdet är lämpligt för bostäder, är att Örsängets förskola ligger i nära anslutning till planområdet. Detaljplan för Ren 30:454 och del av Ren 30:1, Örsängets förskola, som har vunnit laga kraft 2011-06-14, möjliggör en komplettering av förskolan med två avdelningar från nuvarande två. Det är för sent att inrymma önskemålet om en ny förskola i detaljplanen då den är i slutligt skede om antagande. I första hand kan man utveckla Örsängets förskola till fyra avdelningar. Senare, i takt med exploatering av bostadsområdet, kan man hitta en plats på Renområdet för en ny förskola.

### Sakägare och rättighetsinnehavare:

#### **Bostadsrättsföreningen Renskullen**

*Endast smärre justeringar som berör Brf. Renskullen och närmast berörda bostadsrättshavare har skett. Byggnadskvarter närmast föreningen är fortfarande kvar och gc-vägar ej säkerställda.*

*Föreningen och närmast berörd bostadsrättshavare är dock beredda att acceptera granskningsförslaget med mindre ändringar som kan göras i antagandehandlingen.*

*Överenskomna mindre ändringar är:*

- Gammelåsvägen redovisas som **Gång- och cykelstråk**.
- Befintlig GC-väg i öst-västlig riktning omedelbart norr om våra garage redovisas som **Gång- och cykelstråk**.
- Närmast beläget bostadskvarter för Radhus/Kedjehus **avkortas i söder och vändplan flyttas något norrut** så en parkremsa bibehålles till befintlig GC-väg.

*I övrigt vore det även önskvärt med ett längre avstånd mellan Gammelåsvägen och föreslagen bebyggelse enligt ovan med hänsyn till höjdskillnaderna och naturmiljön.*

*De mindre ändringarna bör även framgå i planbeskrivningen.*

#### Kommentar och åtgärd:

Plankartan och planbeskrivningen har justerats och ovan nämnda synpunkter har tagits hänsyn till.

#### **Privatperson 1 och 2, ägare till Ren 30:167**

*Området med de tre planerade tomterna mellan Örsängesvägen. och den nya planerade vägen bör bevaras som grönområde och inte bebyggas. För närvarande en rekreationsplats för många.*

*Planerade utfarten i kurvan som anser vi fortfarande är ett dåligt förslag.*

#### Kommentar och åtgärd:

Detaljplaneförslaget bevarar och tillgängliggör det mesta av grönområdena och rekreationsplatserna även ca. halva ytan av det grönområde som ska bebyggas med de tre tomterna bevaras som parkmark.

Det finns två in- och utfarter till det nya bostadsområdet från Örsängesvägen och biltrafiken från planområdet blir marginellt. Utfarten i kurvan ger mycket bra synvinkel på båda sidorna till dem som ska ut på Örsängesvägen.

#### **Privatperson 3 och 4, ägare till Ren 30:161**

*•Ställer vi oss frågande till närheten av in och utfarts väg från Örsängesvägen till det nya bostadsområdet. Den är väldigt nära tomt 30:161. Som ägare av 30:161 vill vi att den flyttas längre ifrån tomtgräns.*

*Ovanstående synpunkt kvarstår men vi vill gärna ha en skriftlig förklaring i meter; med avståndet mellan tomtgräns och den i dagsläget planerade infarten.*

*• Vi ställer oss frågande till möjlighet att bygga nära tomtgräns 30:161 är det utträtt att det är säkert och inte påverkar fastigheten negativt med bland annat sprickbildning i husgrund, väggar och fasad? Vi ställer oss frågande till att detta kan säkerställas.*

*•När Örsängesvägen gjordes om nyligen påverkades vi av stora vibrationer med bland annat att fleratalet taylor ramlade ned, hur undviks det i detta bygget? Och hur informeras det ut till närliggande fastigheter?*

*• Vi vill veta vad som menas med benämningen park?*

*• De 3 husen bredvid 30:161 vilket är den maximala bygg höjden? Då det är enplanshus ställer vi oss frågande till allt över 3,5 meter.*

*• Vi vill veta hur tomtgränsen mellan de 3 närliggande tomterna till 30:161 kommer att se ut. I tidigare svar för detaljplan Ren 30:1 benämns det som ” det finns en ganska bred grön remsa mellan de befintliga tomterna och de planerade tomterna ” . Utveckla detta svar med meter.*



#### Kommentar och åtgärd:

Den planerade infarten ligger med tio meters avstånd till hörnet på tomten 30:161 och med 29 meter till huset på tomten. Infarten kan inte flyttas söderut eftersom det finns ett odlingsröse på andra sidan.

Innan man startar byggnationen av den nya infarten ska skriftlig informera skickas till boende i närliggande fastigheter och eventuellt inbjudan till informationsmöte. Närmaste hus ska inspekteras och en vibrationsmätare installeras i hus.

Med park menas grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda.

Detaljplankartan med bestämmelserna utgör den formella juridiskt bindande detaljplanen. Bestämmelse högsta byggnadshöjd är fastställt till 3,5 meter i plankartan och det gäller för de tre husen bredvid Ren 30:161. Vid bygglovet ska detaljplanebestämmelser följas.

Den gröna remsan mellan de befintliga tomtgränserna och de tre närliggande tomterna till Ren 30:161 är 16 meter brett. De kommande husen i de tre tomterna får inte placeras närmare 4,5 meter till tomtgränsen, det betyder att avståndet mellan det befintliga huset på fastigheten Ren 30:161 och husen på den närmaste tomten kan blir ca 21 meter.

#### **Privatperson 5, ägare till Ren 15:12**

*Jag emotsätter mig ytterligare bebyggelse på Ren, då redan stora områden fin jordbruksmark har bebyggts under de senaste decennierna. Det gör att etablerade jordbruksföretagare behöver söka sig allt längre bort för att nå brukbara åkrar. Jordbruken är mycket viktiga för att förse oss alla med mat, och bör inte skuffas undan ytterligare till förmån för att skapa andra slags arbeten och företagande i kommunen. Ytterligare bostäder på Ren (Ren 30:1) kommer även att öka trafikbelastningen på bland annat Söderhamnsvägen.*

*Som ägare av Ren 15:12 ställer jag mig negativ till att det har lagts ett så stort antal tomter (10st) i direkt anslutning till min fastighet, samt till att väg förberetts i riktning mot min fastighet trots att jag emotsatt mig bebyggelse på den. Närheten till privatbostäder kommer att försvåra brukande av skogen.*

#### Kommentar och åtgärd:

För Bollnäs kommun gäller den översiktsplan som antogs i kommunfullmäktige den 14 december 2015 och som vann laga kraft den 8 januari 2016. I översiktsplanen redovisas området som förtättningsområde för boende.

De antagna strategierna i översiktsplanen anger att:

- Kommunen ska vara proaktiv vad gäller mark- och planberedskap och byggklara tomter och byggrätter i antagna detaljplaner.
- Ny bebyggelse ska ske genom bland annat förtätning av befintliga bebyggelseområden. Nya bebyggelseområden kring gator, kollektivtrafikstråk, Va-nät och skolor ska premieras.

Detaljplanen bedöms stämma överens med kommunens översiktsplan, antagen 2015.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för kompletterande villabebyggelse på Ren då behovet av bostäder i Bollnäs har ökat. En studie för lämpliga områden för bostäder gjordes under sommaren 2011 på ett antal platser på Ren. Resultatet visade att området öster om Örsängsvägen, sydväst om Örrsänget, var lämpligast att planlägga för ny villabebyggelse.

I gällande översiktsplan anges att "Kommunen har en restriktiv inställning till att exploatera jordbruksmark och att bedömningen görs från fall till fall ur ett större hållbart samhällsutvecklingsperspektiv." Tanken med det nya planförslaget är att bostadsbebyggelse ska ligga på östra sidan av Örsängsvägen för att utnyttja redan befintlig infrastruktur d.v.s. Örsängsvägen, VA-nätet, kollektivtrafiken, skolor m.m. som en naturlig utveckling av bostadsbebyggelse på den nordöstra delen av Bollnäs stad. Det måste vägas samman bevarande av åkermarken mot stad- och samhällsutveckling, speciellt på grund av att bostadsbebyggelse har stor prioritering.

De tio tomterna som planeras i norra delen av kommunens fastigheten Ren 30:1 är inte i direkt anslutning till fastigheten Ren 15:12, en remsa med naturmark 10 meter brett skiljer de tomterna från fastighetsgränserna, där ska ett dike ska grävas längs fastighetsgränsen och det blir svårt för boende på området att gå över gränsen. Brukande av skogen försvåras inte.

### **Övriga:**

#### **Centerpartiet i Bollnäs**

Centerpartiet har börjat sina uttrande med de synpunkter de lämnade vid samrådet och bemöter sedan de kommentarer de fått på dessa synpunkter.

Sammanfattning av Centerpartiet i Bollnäs synpunkter:

*Ja till planen utanför åkermarken och nej till planen för den mark som är åkermark.*

*Kommentaren från kommunen om att utnyttja befintlig infrastruktur anser vi väga lätt jämfört med att exploatera denna åkermark. Speciellt som man beskriver den befintliga infrastrukturen som en väg, Örsängsvägen.*

*Vi uppskattar att vi i samrådet fått gehör för våra synpunkter om hur orimligt det är att hänvisa till ett olämpligt markområde intill för att odla upp till ny åkermark att ersätta den jordbruksmark som i detta planförslag går till spillo. Vi delar Länsstyrelsens ifrågasättande om varför kommunen inte från början väljer att bygga på icke jordbruksmark utan hänvisar till att kompensera den ianspråktaga åkermarken med annan mark.*

*Noteringen om att en del av åkermarken är en skogsdunge och att en mindre del "instängt område" saknar relevans i detta. Var och en av de 25 inritade tomterna ligger på god åkermark. Även vägarna till dessa tomter, dagvattenfördröjning och stor del av det parkområde som är inritad på plankartan är god åkermark. Åkermark som idag är odlad och där det finns ett rejält lager matjord. Skogsdungen är avgränsat mot den odlade jorden med fungerande kantdiken. "Instängt område" är täckdikat och fungerar utmärkt som åkermark. Behovet av det "instängda området" som dagvattenfördröjning finns inte alls om man avstår från att bygga och hårdgöra ytor här på åkermarken.*

*Kommentaren om att planområdet inte pekats ut som särskilt värdefull för odlingslandskapet känns mindre välgrundad. Man hänvisar här till "Bevarandeprogram för odlingslandskapet, södra Hälsingland". Det*

*dokumentet är upprättat av Länsstyrelsen 1996 för att bevara kultur och miljö i odlingslandskapet. Vi argumenterar i det här fallet för förutsättningarna för produktion av livsmedel. Gävleborgs handlingsplan för Sveriges Livsmedelsstrategi 2018-2030 passar betydligt bättre som underlag för beslut i planärendet. Livsmedelsstrategin är framtagen i en riksomfattande process, som startats upp av oro för landets sjunkande självförsörjningsgrad. Där finns beskrivet jordbruksmarken som en ändlig resurs som vi ska vara rädda om, för livsmedelstillgången, inte minst i en krissituation. Det dokumentet yttrade sig Kommunstyrelsen positivt om så sent som november 2018. Om kommunen bygger på åkermark, då går vi i fel riktning.*

*Vi ser gärna att processen att ta fram tomter skyndas på så mycket det bara är möjligt. Därmed säger vi ja till planförslaget till den del där bebyggelsen placeras på skogsmark (mark utanför åkermark).*

#### Kommentar och åtgärd:

Befintlig infrastruktur är inte bara en väg utan också den fungerande kollektivtrafiken som passerar området, utbyggt VA-nät, skolor som finns i anslutning till planområdet m.m.

Efter granskningen har Länsstyrelsen yttrat sig. Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen bedömer att den bifogade översvämningstuderingen är ett bra underlag för att se hur avvattning av området bör hanteras, både för att klara normal flödesregim samt under extremflöden. Länsstyrelsen anser att de rekommendationer som lyfts fram i utredningen ska följas vid exploatering.

Bevarande av åkermarken måste vägas samman mot stad- och samhällsutveckling i stort, speciellt på grund av att bostadsbebyggelse har stor prioritering. Se även kommentar till privatperson 5, ägare till Ren 15:12.

#### **Privatperson 6 och 7, ägare till Ren 30:157**

*Vi vill inte att villatomterna som ligger närmast Orrvägen/Tjädevägen området ska bebyggas. 30 - 50 meter från de befintliga villatomterna är alldeles för nära. Är inte ett lagom avstånd. Vi vill ha mer öppen yta mot skogen. Förslag: Ta bort den nedre vägen samt nedre villatomterna. Flytta ner den övre vägen ca: 20 meter, då kommer övre villatomterna strax ovanför stigen. Vi vill ha fritt från vårt område fram till stigen. Vi har bott här sedan 1981(30:157) och vill gärna ha fritt tillträde till stigen utan att behöva gå mellan villatomterna. De tre planerade villatomter som ligger öster om Orrvägen, växer ett 50 - tal ekplantor. Dessa är upp till ca: 3,5 meters höga. Förslag: Låt ekarna stå kvar, gör en ekpark. Vi vill gärna ha kvar närheten till naturen.*

#### Kommentar och åtgärd:

De antagna strategierna i översiktsplanen som antogs i kommunfullmäktige den 14 december 2015 anger att:

- Kommunen ska vara proaktiv vad gäller mark- och planberedskap och byggklara tomter och byggrätter i antagna detaljplaner.
- Ny bebyggelse ska ske genom bland annat förtätning av befintliga bebyggelseområden. Nya bebyggelseområden kring gator, kollektivtrafikstråk, Va-nät och skolor ska premieras.

Detaljplanen bedöms stämma överens med kommunens översiktsplan, antagen 2015.

Bollnäs stads utveckling och behovet av bostadsbebyggelse har ändrats de senaste åtta åren.

Detaljplaneförslagen har under samråd- och granskningstiden reviderats ett antal gånger. Nu är vi i det slutliga antagandeskedet och man kan inte göra såna stora ändringar som enligt förslaget. Detaljplaneförslagen för de nya bebyggelserna har anpassat till strukturerna på området och tagit hänsyn till den befintliga naturen.

#### **4. Sammanfattning och revideringar**

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

##### **Ändringar i Plankarta:**

Grönområdet ovanför tomterna längst norrut har dubblerats och blir tio meter brett.

Gammelåsvägen har redovisats som Gång- och cykelstråk.

Befintlig GC-väg i öst-västlig riktning i den sydvästra delen av planområdet har redovisats som Gång- och cykelstråk.

Bostadskvarter i den södra delen av detaljplanen har avkortats något i söder och vändplan har flyttats något norrut från befintlig GC-väg.

Bestämmelsen om utformning av Gammelåsvägen förtydligas med en pil som visar vilket utrymme som avses.

##### **Ändringar i planbeskrivning:**

Ändringarna i planbeskrivningen finns noterade i kommentarerna ovan.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN  
Samhällsbyggnadskontoret/Planavdelningen

---

Bashir Hajo  
Stadsarkitekt