

Miljö- och byggnämnden
Plan
Bashir Hajo
Samh.bygg@bollnas.se

Datum
2019-09-12

Referens
MBN 2017-00705 214

Samrådsredogörelse

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

Antagen av nämnd åååå-mm-dd, § xx



Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Samrådsredogörelse | 1 |
| Innehållsförteckning | 2 |
| 1. Inledning..... | 3 |
| Samrådets syfte | 3 |
| 2. Samråd..... | 3 |
| 3. Inkomna synpunkter | 4 |
| Myndigheter, nämnder, förvaltningar m.fl.:..... | 4 |
| Sakägare och rättighetsinnehavare | 9 |
| Övriga..... | 11 |
| 4. Sammanfattning och revideringar | 16 |

1. Inledning

Detaljplaneområdet ligger i stadsdelen Ren, ca 3 km öster om Bollnäs centrum. Området gränsar till Örsängsvägen i väster, jordbrukslandskapet Örsänget 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 och var ute på samråd under tiden 7 till 28 maj 2018. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter med flera. Detaljplanen har varit tillgänglig på kommunens hemsida och på Kundcenter i Bollnäs Stadshus. Torsdagen den 17/5 mellan kl. 16-18, fanns Stadsarkitekten på plats i Kundcenter på stadshuset, för att svara på frågor om detaljplanen.

Samrådets syfte

Syftet med samrådet är att presentera ett planförslag och att få in synpunkter. Samrådsredogörelse är en sammanställning av inkomna synpunkter samt hur dessa har beaktats inför granskningen.

2. Samråd

Följande skriftliga yttranden har inkommit (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. Läns museet | X |
| 4. Polismyndigheten | |
| 5. Teknik-, service- och fritidsförvaltningen | X |
| 6. BORAB | X |
| 7. Kommunalförbundet Södra Hälsingland | X |
| 8. Skanova | |
| Sakägare | |
| 9. Privatperson 1 och 2 | X |
| 10. Privatperson 3 och 4 | X |
| 11. Privatperson 5 och 6 | X |
| 12. Privatperson 7 | X |
| 13. Brf Renskullen | X |
| Övriga | |
| 14. Privatperson 8 och 9 | X |
| 15. Privatperson 10 | X |
| 16. Privatperson 11 | X |
| 17. Privatperson 12 | X |
| 18. Ellevio | X |
| 19. Centerpartiet i Bollnäs | X |
| 20. Bollnäs CK | X |
| 21. LRFs kommungrupp | X |

3. Inkomna synpunkter

Myndigheter, nämnder, förvaltningar m.fl.:

Länsstyrelsen Gävleborg

Länsstyrelsen delar kommunens ställningstagande att detaljplanen avses handläggas med standardförfarande, och att detaljplanen överensstämmer med gällande ÖP, antagen 2015.

Vatten

Dagvattenhanteringen behöver utredas i den fortsatta processen. Då ökad bebyggelse kommer leda till fler hårdgjorda ytor och ökad trafik är det nödvändigt att säkerställa riskbegränsande åtgärder så att MKN i vatten uppfylls och att berörda miljömål nås. De vattenförekomster som bedöms kunna påverkas är Ljusnan (WA30483260) och Varpen (WA38803464).

Det behöver övervägas i den fortsatta processen om infiltrationsområden ska anläggas i området och om biokol ska inkorporeras i dessa.

Buller

Länsstyrelsen anser att kommunen, i den fortsatt planprocessen, tydligare ska redovisa vilken lagstiftning som avses att användas gällande buller.

Kommunen bör föra in ett resonemang kring vilka verksamheter som ligger inom närområdet och om det finns risk för bullerstörningar från dessa.

VA

Det bör framgå av planhandlingarna att hela området verkligen kommer att anslutas till kommunalt VA, eller om en annan lösning kommer att krävas.

Geoteknik

Underlaget som är presenteras är relativt dåligt och föråldrat men utifrån lutningarna borde det inte vara några större geotekniska risker inom planområdet, förutom eventuella sättningar vid grundläggning.

Landskapsbild

Länsstyrelsen ställer sig restriktiv till byggande på jordbruksmark. Det är positivt att kommunen har ambitionen att kompensera den ianspråktagna jordbruksmarken med annan mark. Det går dock inte att säkerställa i planen och Länsstyrelsen ställer sig samtidigt frågande varför man inte från början väljer att bygga på icke jordbruksmark.

Att använda sig av en skyddszon på ca 30–40 meter mellan bebyggelse och jordbruksmark kommer inte att påverka lukt och damning i någon större utsträckning. Det kan ändå ses som positivt om skyddszonen, om möjligt, kan utgöras av växtlighet för att minska olägenhet för de boende.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att den nya vägen, eller snarare gång-/cykelvägen, får samma sträckning som den gamla vägen, samtidigt som den får behålla skogsvägskaraktären. Detta innebär att de tomter som ansluter till vägen tas bort eller flyttas så att båda sidor i så stor utsträckning som möjligt omges av en skogsriddå. Det röjningsröse som omtalas i texten (ett skog- och historia

objekt) kan anses vara tillräckligt säkerställt då det hamnar inom en bit parkmark.

Det finns dessutom en torplämning (Bollnäs 196:1) det s k Bergsvedstorpet, inom området, som inte omnämns i samrådshandlingen. Som det ser ut så ligger torplämningen (dvs platsen som markeras i FMIS) inom planens naturmark. Inte desto mindre borde det utredas om någon lämning efter torpet finns kvar; vid inventeringen 1983 återfanns inga lämningar men platsen karaktäriserades som beväxt med ogenomträngliga träd- och busksnår, så läget är ännu inte klarlagt.

Sociala aspekter

Frågan om tillgänglighet räknas sedan 2011 som ett av de allmänna intressena och i PBL förtydligas det att en god livsmiljö utifrån ett socialt perspektiv ska vara tillgänglig för alla samhällsgrupper. Dessa aspekter bör tas med redan i detaljplaneskedet, vilket innebär att planprocessen ska pröva möjligheterna för personer med nedsatt rörelse- eller orienterings-förmåga att använda det kommande planområdet. Detta kan förtydligas i planhandlingarna i den fortsatta processen.

Kommentar och åtgärd:

En infiltrationsdamm detaljprojekteras vid lågpunkten i sydöstra delen av planområdet där det finns ett stort instängt område. Utloppet styrs till befintligt ledningsnät i Ren Industriby med Rabo bäcken som recipient.

På uppdrag av Bollnäs kommun har Sweco utrett översvänningsrisken för det nya bostadsområdet, PM-uppdragsnummer 13008282. Utöver utredningen har även en analys gjorts av det befintliga avvattningsystemets kapacitet efter exploatering för att utreda om ledningarna klarar påkoppling av det nya området vid dimensionerande regn. Området som belastar punkt A (se figur 4 i PM-bilaga) kan även fortsättningsvis avvattas dit ifall hårdgjorda ytor avleds till infiltrationsdammen.

Kommunal VA-lösning för hela området föreslås. Ett förslag till utvidgning av verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten lyfts till tekniska nämnden av Helsinge Vatten.

Det finns inga verksamheter som ligger inom närområdet, Ren industriby ligger ca 300 meter från planområdet.

De tomter som ansluter till gång-/cykelvägen has flyttats.

Texten under rubriken ”Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd” har kompletterats, se även kommentar till Läns museet.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Minsta och största fastighetsstorlek

I plankartan finns en bestämmelse om fastighetsareans storlek. Det är en bestämmelse som i stället bör utformas som största eller minsta fastighetsstorlek och betecknas med bokstaven *d*.

Befintligt servitut

I planbeskrivningen nämns en officialrättighet för väg till förmån för Ren s:2. Det bör tydligare framgå av planbeskrivningen att denna rättighet kommer att upphävas genom fastighetsreglering, till följd av planens genomförande.

Det bör även bli aktuellt att genom fastighetsreglering föra över aktuella markområden från Ren s:2 till kommunens fastighet.

Illustration

Då plankartan är ett juridiskt bindande dokument kan det finnas en poäng med att upprätta en separat illustrationskarta på de blivande fastigheterna i stället för att det utgöra en del av plankartan. På så sätt kan missförstånd i tolkningen av handlingen undvikas.

Kommentar och åtgärd:

Fastighetsindelingsbestämmelse har tagits bort. Illustrationslinjen på plankartan har tagits bort och en separat illustrationskarta på ev. blivande fastigheterna har lagts in.

Texten under rubriken ”Fastighetsfrågor” som berör Ren S:2 och vägservitut har justerats.

Länsmuseet Gävleborg

Länsmuseet anser att kommunerna bör vara väldigt restriktiva med att anlägga bostäder på nuvarande brukad jordbruksmark.

Det planerade bostadsområdet utgör en direkt fortsättning på det befintliga moderna bostadsområdet i Ren, och det markområdet har inte pekats ut som särskilt värdefullt för odlingslandskapet. Detta gör att området bedöms kunna bebyggas med nya bostäder enligt förslaget.

Inom området finns den så kallade Gammelåsvägen, Bollnäs RAÄ 196:2, som är den gamla färdvägen mellan Ren och Växbo.

Här finns också uppgifter om en bebyggelselämning, Bergsveds-torpet, som inte återfanns vid forn-minnesinventeringen 1983, Bollnäs RAÄ 196:1. I fornlämningsregistret står angivet att: ”Platsen för eventuella lämningar är numera beväxt med ogenomträngliga träd- och busksnår”, vilket innebär att torplämningen mycket väl kan finnas kvar.

I närheten finns också ett odlingsröse som kan ha koppling till torpet, Skog & Historia 3107158.

Öster om planområdets norra del finns även två registrerade gruvhål, Bollnäs RAÄ 254:1-2, och en kolningsgrop, Bollnäs RAÄ 253:1.

Hänsyn bör tas till de lämningar som finns registrerade inom planområdet. Det bör utredas huruvida torplämningen ligger kvar och om odlingsröset ligger invid äldre odlingsmark som tillhör bebyggelsen. Om flera lämningar efter provbrytning och kolning ligger inom området bör också klargöras.

Kommentar och åtgärd:

Synpunkterna noteras. Texten under rubriken ”Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd” har kompletterats med uppgifterna som berör Bergsveds-torpet, torplämningar, de två gruvhål och kolningsgrop. En plankarta med kulturhistorisk lämningarna har infogats i planbeskrivningen.

Torplämning, odlingsröse och Gammelåsvägen ligger inom naturmark.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har inget att erinra eller att anmärka på detaljplanen, men ber att man under det fortsatta arbetet ska tänka från ett brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv, samt ta hänsyn till räddningsfordons möjligheter att ta sig till och igenom området.

Teknik-, service- och fritidsförvaltningen

Förvaltningen anser inte att det ska anläggas en p-plats för besökande inom planområdet. Besökande bör parkera hos dem de besöker samt efter gatorna.

Förvaltningen ifrågasätter om det måste finnas en central plats för sophantering?

Gäller det en återvinningstation kanske den kan förläggas någon annanstans.

Om funktionen måste ligga på platsen bör området minskas och en utfart göras direkt till Örsängsvägen. Sidan mot lokalgatan bör avgränsas så att det bara blir en utfartsväg.

Förvaltningen anser att det inte stämmer att stora delar av området ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde, utan att största delen ligger utanför verksamhetsområdet (enl. bifogad bilaga 1). Det betyder att nytt verksamhetsområde måste begäras.

Förslagen på lösningar för dagvatten känns osäkra och behöver utredas mer. Det behöver bl.a. göras en kapacitetsberäkning. Tidigare har det diskuterats en fördröjning österut och det är den lösning som förvaltningen förordar. Lokalt omhändertagande bör prioriteras.

Förvaltningen föreslår en annan lösning på vägdragningen i området. Se bilaga 2. Dels för att öka trafiksäkerheten, dels för att hålla kostnaderna nere. Några tomter försvinner i alternativet men kan kanske få plats på något annat sätt.

GC-vägen i den södra delen bör tas bort eftersom den ansluter till en GC-väg som inte sköts av kommunen. Förvaltningen undrar var skogsvägen i östra delen av området ska ansluta. Man anser att det inte är lämpligt att en skogsväg ska gå genom ett bostadsområde.

I den södra delen av detaljplanen där det planerats för radhus/kedjehus bör det även vara möjligt att bygga villor.

Om området ska säljas till en exploatör som ska bygga radhus/kedjehus så ska gatan i det fallet inte ha kommunalt huvudmannskap. Det är viktigt att få med det i planen på något sätt.

På sidan 2 står fel företagsnamn; Wibeckers Jordbruk och Entreprenad AB. Korrekt namn är: Wickbers Jordbruk och Entreprenad AB.

Kommentar och åtgärd:

P-platsen ska inte enbart användas av besökande inom planområdet utan ska även användas av Örsängets förskola. Om besökande ska parkera efter gatorna kan det orsaka problem gällande framkomligheten för utryckningsfordon och andra boende i området.

Det finns önskemål från Borab att reservera platser på området för återvinningstation/sophantering för att maximera miljönyttan och för att

kunna få en så effektiv avfallshantering som möjligt. De måste vara väl planerade.

Att uppföra en till utfart eller två på Örsängesvägen är inte nödvändigt speciellt mittemot Örsängets förskola. Ca. åtta tomter försvinner i alternativet och det finns inte annat sätt att placera de försvunna tomterna. Kostnaderna blir inte mindre.

Plankartan har justerats så det möjliggörs att bygga villor eller radhus/kedjehus på byggrätten för bostad.

Texten under rubriken ”Vatten och avlopp” i planbeskrivningen har justerats. Vad gäller VA-verksamhetsområde har även texten kompletterats. Dagvatten hantering har tydliggjorts och texten under rubriken ”Dagvatten” har kompletterats, se även kommentaren under Länsstyrelsen.

GC-vägar på detaljplanområdet och anslutningar till det befintliga nätet måste ses över och tydligt planeras. GC-vägen i den södra delen omdefinieras till stig på naturmark i stället för GC-väg.

Skogsvägen bör anslutas till nora infarten på ett sådant sätt att inte bostadsområdet störs .

Företagsnamnet har justerats.

Borab

BORAB är positiv till de gemensamma uppsamlingsplatser av avfall som föreslås och önskar ytterligare en uppsamlingsplats i anslutning till den norra infarten till området.

Det bör uppföras miljöhus på området där full sortering av förpackningsmaterial kan ske.

Underjordssystem för matavfallsbehållare bör användas (tömning sker med hjälp av kranbil), men kontakt med Borab måste tas innan man bygger den lösningen.

Det är viktigt att det finns möjlighet att lämna avfall vid varje ut/infart till området för att maximera miljönyttan och för att kunna få en så effektiv avfallshantering som möjligt (öka återvinningsgraden med mera). Det ska vara lätt att göra rätt!

Kommentar och åtgärd:

En ytterligare uppsamlingsplats införs i anslutning till den norra infarten.

Texten under rubriken ”Avfallshantering” har kompletterats.

Kommunalförbundet Södra Hälsingland

Inom området för detaljplanen finns behov av att brandposter planeras. Dessa bör ha en kapacitet om minst 450 l/min. Placering, utförande och antal bör planeras i samråd med Räddningstjänsten södra Hälsingland.

Kommentar och åtgärd:

De befintliga brandposterna fyller behovet. Fördröjningsdammen borde kunna användas som branddamm vid behov.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot planförslaget men påpekar att kostnader som uppstår för att flytta och skydda befintliga ledningar, i samband med ett genomförande av detaljplanen, kommer att debiteras exploitören. Skanovas ledningar kan beställas i dwg-format och läggas in i plankartan.

Kommentar och åtgärd:

Ledningarna har lagts in i plankartan.

Sakägare och rättighetsinnehavare

Privatperson 1 och 2, ägare av Ren 30:167.

Området med 3 planerade tomterna mellan Örsängesvägen och den nya planerade vägen bör bevaras som parkområde och inte bebyggas. Platsen/grönområdet är för många en rekreationsplats.

Örsängesvägen blir mer trafikerad och för vår del så innebär det ökad buller/ljudnivå, kan i framtiden bli aktuellt med bullerplank.

Planerade utfarten i kurvan anser vi som en trafikfara då en del förare håller en för hög hastighet.

Kommentar och åtgärd:

Tanken med att planområdet ligger på östra sidan av Örsängesvägen är att utnyttja redan befintlig infrastruktur d.v.s. Örsängesvägen och som en naturlig utveckling av bostadsbebyggelse på den nordöstra delen av Bollnäs stad.

Trafikökningen blir marginell eftersom det finns två utfarter från det nya bostadsområdet och varje in- och utfart försörjer ca 30 tomter. Bostadsområdet ska byggas i olika etapper och inte på en och samma gång.

Detaljplaneförslaget bevarar och tillgängliggör det mesta av grönområdena och rekreationsplatserna även en del av det grönområdet som ska bebyggas med de tre tomterna bevaras.

Utfarten i kurvan ge mycket bra synvinkel på båda sidorna till de som ska ut på Örsängesvägen.

Privatperson 3 och 4, nya ägare av Ren 30:161.

För att förtydliga våra synpunkter kommer vi utgå från Ren 30:161 i våra synpunkter.

- Gör området med nya bostäder mindre så det inte påverkar de befintliga bostadsområdena.
- De 3 närliggande tomterna intill 30:161 med rätt att bygga tvåplanshus känns för nära och vi ställer oss frågande till att det är tvåplanshus .
- Området bredvid och ovanför Ren 30:161 (skog och åkermark) används idag som strövområde. Vi ställer oss frågande till att ta bort detta då det borde vara en prioritering att behålla denna del. Då det är ett naturligt område som bör skyddas.

Kommentar och åtgärd:

Planbestämmelsen att bygga de tre tomterna med två våningar har ändrats till envåningshus. Det finns en ganska bred grön remsa mellan de befintliga tomterna och de planerade tomterna.

För övrigt se kommentar till privatperson 1 och 2.

Privatperson 5 och 6, ägare av Ren 30:168.

De tre tomter som ligger närmast Örsängesvägen vill vi inte att det byggs på för så trångbodda är vi inte här i Bollnäs utan låt det vara ett grönområde.

Att utfarterna kommer ut på Örsängesvägen från detta stora område säger de bestämt nej till. Det är idag mycket trafik man tror det är en 90 väg så hög är hastigheten på de flesta bilarna. Vi blir störda i dag av trafiken ute i trädgården och sova med öppet fönster blir svårt. Så blir det ännu mer trafik måste bullersänkande åtgärder byggas.

Kommentar och åtgärd:

Se kommentar till privatperson 1 och 2.

Privatperson 7, ägare av Ren 30:156.

Tycker inte att det ska byggas hus bakom mitt hus. Tycker det ska vara rekreations område där.

Många är ute och går där och på vinter skidor och skoteråkning.

Kommentar och åtgärd:

De planerade tomterna i norra delen av planområdet är ca 30-50 meter långt från de befintliga tomterna.

Den stig som redan finns ligger inom "NATUR" och kommer därför att bevaras och utvecklas.

För övrigt se alla andra kommentarer.

Bostadsrättsföreningen Renskullen

Befintlig gång-och cykelväg i öst-västlig riktning, omedelbart norr om vårt område, mot Bergsveden/Höghammar och vidare mot bl.a. Rens centrum ska redovisas så att det tydligt framgår att den blir kvar.

Radhusområdet synes tveksamt då redovisad vändplan ligger mycket nära befintlig gc-väg och endast ett smalt parkmarksområde avskiljer radhusområdet från gc-vägen i öster.

Vi anser att hela kullen som idag ligger som parkmark i gällande detaljplan ska bestå som parkmark fram till Örsängesvägen. Radhusbebyggelsen bör utgå då den torde skära djupa sår i naturen då nivåkillnaderna delvis uppgår till 5 meter. Området sluttar åt väster från +83 till +78.

Med utökad bebyggelse norr om kullen blir behovet av när rekreationsområdet än större, dvs spara hela kullen.

Vi vill även snarast ta upp en diskussion med kommunen om övertagande/nyttjande av parkområdet bakom våra garage upp till öst-västliga GC-vägen som nämns ovan.

Området synes ej vara av primärt intresse för kommunen.

Området föreslås redovisat som BgI-område lika föreningens område som gränsar mot parkområdet.

Snöupplag kräver ytor. Kommunens angränsande parkmark med snösmältning och nivåförhållanden ställer till problem.

Åtgärder krävs då våra garage tar skada då smältvatten rinner in. En brunn med en dräneringsslang till allmänt dike i väster vid Örsängesvägen har diskuterats.

Behov av utökade parkeringsytor föreligger också.

En snar träff önskas i ärendet då avrinningen från området bör lösas innan nästa vinter.

Närboende bostadsrättshavare har tillstyrkt detta yttrande.

Kommentar och åtgärd:

Kommunen har träfat Bostadsrättsföreningen Renskullens representanter och diskuterat olika frågor och önskemål. Huvuddelen av rekreationsområdet norr om Renskullen behålls som rekreationsområde och föreslås som natur.

Befintlig gammal väg i den södra delen bevaras och omdefinieras som gång/cykelstråk på naturmark. Frågor som berör skötsel, snöröjning m.m. har lämnats till TSF.

En del av parkområdet bakom Brf. Renskullens garage upp till öst-västliga GC-vägen har ändrat på plankartan och redovisats som BI-område. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft måste Brf. kontakta TSF-fastighetsgruppen för överenskommelse om nyttjanderätt/övertagande.

Tanken med att planområdet ligger på östra sidan av Örsängesvägen är att utnyttja redan befintlig infrastruktur d.v.s. Örsängesvägen och som en naturlig utveckling av Ren bostadsbebyggelse.

Övriga

Privatperson 8 och 9, ägare av Ren 30:118

Härmed motsätter Vi oss för en utbyggnad av 11 stycken villatomter närmast Orrvägen/Tjäder vägen området. De planerade villatomterna ligger alldeles för nära vårt villaområde. Utifrån kartan sett kommer grönområdet ovanför Orrvägen/Tjädervägen att försvinna. Hur ska vi boende ta oss till skogen? Vi har också rätt till grönområden vid vårt område. Vi värnar och vill behålla den härliga natur och närheten till skogen som vi nu har med fina promenadstigar för människor samt fyrbenta djur. Vi anser att det är alldeles för många inplanerade villatomter (72) i nära anslutning till redan bebyggda områden.

Kommentar och åtgärd:

De planerade tomterna i norra delen av planområdet är ca 30-50 meter långt från de befintliga tomterna. Det är ett lagom avstånd. En stor del av grönområdet är kvar. Efter samråd har detaljplaneförslaget reviderats och mera natur områden mellan tomterna har skapats för att tillgängliggöra skogen och rekreationsplatser för boende.

Efter samrådet har plankartan justerats och antal villatomter minskats till 65.

Privatperson 10, ägare av Ren 30:122

Jag/vi yrkar på att Bollnäs kommun upphäver detaljplanen alt justerar detaljplan.

Skäl för yrkandet:

1. Jag bor med min familj på Ren sedan 2010, när vi köpte huset hörde jag av mig till kommunen och då fanns Ej planer på att bygga högre upp i skogen. Det finns planerad mark på åkarna närmare Växbo vägen, måste vara bättre och billigare att bygga på det området.
2. Med dom planer ni har kommer ni att förstöra ett av Bollnäs bästa och mest trafikerade ströv/tränings område, området har i dag mkt mer folk i omlopp än Bolleberget har och det tvivlar jag på att ni vet om. Jag är själv med Bollnäs CK och vi lägger och har lagt ner åtskilliga timmar på att märka och röja leder för bra framkomlighet (ej enbart för cyklister) och det är verkligen uppskattat av folk som rör sig i området. Området är även rikt på bär/svamp och det märks verkligen på sen sommaren/höst. Området måste även ses som en tillgång till skolor m.m., att få bedriva utbildning till barn i ett så fint område bör man verkligen värna om. Vet att vår tidigare fritidschef värnat om Bolleberget (längdspår) Vi får hoppas vår nya chef på avdelningen kommer att se med bredare blick och att han inser att det finns behov och intresse från boende i Bollnäs att det finns fler områden vi måste värna om. Tidigare fanns även längdspår i området, och med tanke på det jobb Bollnäs CK gjort i området börjar det bli riktigt fint för längdspår igen. Dom spår som dras på Ren nu för tiden dras ideellt.
3. Den ändring jag skulle vilja är att ni helt och hållet struntar i villa områdena norr om fågelvägarna (Örn, Falk, Hök m.m.) alt enbart behåller det övre partiet. Skulle man t.ex. bara använda det övre partiet så spar man den del av leden som är den stora huvud leden och jag tvivlar på att folk som ev. flyttar till området är så intresserade av att ha folk som går/cyklar skoter runt knuten på huset.
4. Bashir Hajo skriver i ett mail (kopia finns att tillgå) till mig att ni har tagit hänsyn till alla ströv/träningsområden skall finnas kvar och det kan jag ej riktigt hålla med om när jag sett ritningar m.m. Ser även i den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs att dem finns ritningar på en förbindelse mellan Ren och Bollnäs Norr, kommer den så förstörs ju området än mera vilket verkligen är olyckligt och står stick i stäv med det Bashir skriver.

Kommentar och åtgärd:

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

Alla befintliga stigar och cykelleder ska finnas kvar och utvecklas.

Plankartan har reviderats och tydliggör alla stigar och stråk.

På uppdrag av Bollnäs kommun har Sweco utrett översvämningsrisken för det nya bostadsområdet. Utöver utredningen har även en analys gjorts av det befintliga avvattningsystemet. Norra delen av utbredningsområdet befinner sig i riskområden eftersom det ligger nedströms ett större naturligt avrinningsområde. Detta innebär att det vid stora regn kan förväntas komma

ytligt avrinnande vatten från skogsområdet. Säkra, ytliga, avrinningsvägar behöver byggas in vid kommande exploatering för att undvika skador på byggnader och även befintliga stigar och spår. De ska detaljprojekteras.

För övrigt se alla andra kommentarer.

Privatperson 11, Ägare av Ren 30:161

Jag har tagit del av detaljplanen för del av Ren 30:1, villatomter, nordost om Örsängsvägen per brev och genom information av stadsarkitekten.

Det är planerat för tre två vånings tomter med gräns mot Ren 30:161 och Ren 30:162. När man tittar på plankartan kan man se, att just dom tomterna är de tomter som ligger allra närmast de tidigare bebyggda tomterna. Dessutom rinner en bäck in på detta område.

Just dom tre tomterna verkar inklämda mellan Ren 30:161, Ren 30:162 och de två tomterna som ligger längre ut till höger.

Jag anser det vara onödigt trångt att klämma in dessa tre tomter där. Jag anser att dom bör tas bort i planeringen. Allt annat vore att göra våld på naturen i onödan.

Jag har bott på Ren 30:161 i trettiofyra år och haft förmånen att få njuta av öppenheten och närheten till naturen. Alla familjemedlemmar inklusive barnbarn har utnyttjat den möjligheten. Skogspromenader, korvgrillning, skidåkning m.m.

Området är också en idyll för alla småfåglar. Jag har räknat till tretton olika fågelarter som landat hos oss för att äta fågelfrö under kalla vintrar. Rådjuren som kommer in från skogen och som äter av de paradisäpplen som fallit ner och ligger under snön.

Jag önskar att de nya husägarna Anna och Patrik med sina två små barn, ska få njuta av Ren 30:161 utan de tre inklämda tomterna alldeles inpå sej.

Kommentar och åtgärd:

Synpunkterna noteras. Se kommentar till privatperson 3 och 4.

Privatperson 12, ägare av Ren 30:135

Här lämnar jag en överklagan för Detaljplan för del av Ren 30:1, villatomter

Jag har fördjupat mej i denna utvecklingsplan av Ren 30:1. Min reflektion är att vårt fina rekreationsområde i Bollnäs är på väg att upphöra. Detta område tillför mervärde för både vuxna, barn, ungdomar, pensionärer, familjer, olika kulturer och våra fina djur. Det låter helt galet att förstöra detta då vi måste satsa ännu mer på detta istället så vi får fler att må bra. Det finns åkermark som passar ytterligt till dessa planer men förstör inte den vackra skogsnatur som står öppen för oss alla, både sommar, vinter, höst och vår.

Och ja jag vet, bostadsområdet är planerat kring slingorna som används idag, men ingen som bygger villor vill ha slingor, vildvuxna rågångar runt knuten med illaluktande och mullrande skotrar, cross, fyrhjulingar och hästar etc. som idag använder området. Totala helhetsintrycket för oss i omgivningen kommer tyvärr att försvinna.

Kommentar och åtgärd:

Synpunkterna noteras.

Ellevio

Ellevio vill ha ett E-område inom detaljplanen. I övrigt har de inget att erinra.

Kommentar och åtgärd:

Ett E-område/Tekniska anläggningar har tillskapats i anslutning till norra infarten.

Centerpartiet i Bollnäs

Vi är medvetna om det stora behov som finns av byggbara tomter för villor i Bollnäs. Vi ser gärna att processen att ta fram sådana 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).

Åkermarken, benämnd "Örsänget" på översiktskartan är åkermark av god beskaffenhet, den anser vi som viktig att bevara som just åkermark. Vi motsätter oss därför den del av planen som berör åkermark. Det gör vi med grund i gällande översiktsplan, sid 80, där anges att "Kommunen har en restriktiv inställning till att exploatera jordbruksmark och att bedömningen görs från fall till fall ur ett större hållbart samhällsutvecklingsperspektiv" På inget sätt innebär detta detaljplaneförslag restriktiv inställning. Vår uppfattning är tydlig, den här åkermarken skall bevaras som åkermark.

Vi anser att det hållbara samhällsperspektivet i detta fall är att åkermarken är viktig att bevara och att det finns andra hållbara alternativ för framtagande av för mark, villabebyggelse.

Vagt i planförslaget under rubriken Hushållning med mark, vatten och andra resurser, sidan 10 finns beskrivet att område öster om planområdet kan ersätta åkermarken genom att förberedas att bli den nya odlingsmarken. Den marken har privat ägare och är på inget sätt lämplig att odla upp till åkermark. Det skulle innebära mycket stora kostnader att göra den marken till jordbruksmark och det skulle inte vara möjligt att göra den till lika god åkermark som den skall ersätta.

Lika vagt under rubriken Fastighetskonsekvenser sidan 10 står det något om att skaffa ny jordbruksmark utanför planområdet.

Sammanfattning av Centerpartiet i Bollnäs synpunkter:

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

Kommentar och åtgärd:

Som tidigare nämnts så ska "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 och 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.

Åkermarken öster om planområdet har inte pekats ut som särskilt värdefull för odlingslandskapet och finns inte med i "Bevarandeprogram för odlingslandskapet, södra Hälsingland". Vi vill notera att en del av åkermarken är en skogsdunge och en mindre del är ett "instängt område" d.v.s. område där vatten måste stiga till en viss tröskelnivå innan vattnet kan rinna vidare på ytan. Det instängda området är tänkt att utvecklas till en infiltrationsdamm.

Texten på sidan 10 i planbeskrivningen har tagits bort.

Bollnäs CK

Som ordförande i Bollnäs Cykelklubb skulle jag vilja framföra medlemmars oro över de byggplaner som kommunen har på Ren.

Vi har idag mycket populära cykelleder i skogen, cykelleder som vi ideellt tagit fram och underhåller.

Som jag förstår det så är befintliga planer att lägga nybygge över delar av mountainbikebanan.

Slår vi ihop den tid vi lägger ned varje år på att hålla efter stigar, bygga broar etc. så landar vi i klubben på närmare 100h.

Min fråga till er är då har ni tänkt på effekterna av att bygga på befintliga stigar?

Finns det möjlighet att kommunen bereder nya stigar som ersätter de gamla som nu kommer bebyggas?

Om det inte finns några planer på att ersätta befintliga stigar med nya så skulle jag vilja att kommunen tar inskränkandet av den mountainbike-led som är upprättad i beaktande inför ett eventuellt beslut gällande detaljplanen.

Kommentar och åtgärd:

Alla befintliga stigar och cykelleder ska finnas kvar och nybygge ska inte läggas över mountainbikebanan. Plankartan har reviderats och tydliggör alla stigar och stråk. Cykelklubbens medlemmar ska inte vara oroliga, de kan vara med när TSF ska börja projektera planområdet för genomförandet.

LRFs kommungrupp

LRFs kommungrupp i Bollnäs har granskat Bollnäs förslag till detaljplan för Ren 30:1. Nedan följer våra synpunkter för att bidra och säkerställa att jord- och skogsbrukets intressen tillgodoses på bästa sätt i kommunen.

Lantbruksföretagande kräver långsiktighet och förutsägbarhet för att kunna bedrivas hållbart, såväl ekonomiskt, miljömässigt som socialt. Jord- och skogsbruk är bärare av kulturhistoria värden och en förutsättning för att samhället ska få tillgång till ekosystemtjänster, attraktiva rekreationsmöjligheter, bioenergi och nära livsmedelsproduktion. Det är viktigt att i detaljplanen även noga väga in lantbrukets intressen, den framtida livsmedelsproduktionen. Detta med anledning av att sedan översiktsplanen togs har man antagit en nationella Livsmedelsstrategin och en regional livsmedelsstrategi är under uppbyggnad.

1. Ett väl fungerande skydd för mark- och äganderätt: en förutsättning för produktion av livsmedel, biobränslen, djurfoder samt ekosystemtjänster

Ökad produktion av mat och livsmedel i regionen är tvingande under de närmaste decennierna. Detta ses i de nationella och regionala livsmedels- och skogsstrategier som nu ska implementeras. I detta ligger att samhället

behöver markera det gröna näringslivets ökande betydelse som ett vitalt samhällsintresse med konsekvenser för mat- och energiförsörjningsbalans, ekosystemtjänster samt arbetstillfällen och i slutänden kommunernas, länets, och statens skatteinkomster.

De gröna näringarnas produktionsmöjligheter vilar på förutsättningen av ett väl fungerande skydd för brukande- och äganderätten.

2. Framtidsbild, mål och strategier

Det finns idag många områden som är lämpliga för bostadsbyggande utan att det inkräktar på företagande och möjligheter till arbetstillfällen.

Värdefull åkermark ska säkras för framtiden. Jord och skogsbruksområden ska bevaras för produktion, rekreation och biologisk mångfald.

Åkermarken som är tänkt till bostadsbyggande arrenderas för närvarande av en lantbrukare som bedriver köttproduktion. Under rubriken Hälsa och Säkerhet lyfter man fram att eventuellt buller kan förekomma under de tillfällen som åkern brukas, vi vill här understryka att det i samband med gödselkörning också kan förekomma lukt. Här måste man redan innan bebyggelse sker i när området säkerställa att det inte i framtiden hindrar ett naturligt brukande av åkermarken. Det är viktigt att markägare som driver verksamhet inom de areella näringarna har möjlighet att på bästa sätt nyttja sin mark, för att kunna upprätthålla ett hållbart lantbruksföretagande och bidra till den ökade livsmedelsproduktionen som är målet med den nu tagna nationella livsmedelsstrategin.

Kommentar och åtgärd:

Synpunkterna noteras. Se kommentaren ovan.

4. Sammanfattning och revideringar

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

Ändringar på plankartan

Kvartersmark för parkeringsändamål blir bostadsmark för enbart garage och parkering i det sydvästra hörnet av planområdet.

PARK försvinner på ett ställe utmed Örsängsvägen p.g.a. av det redan är planlagt som park.

I den norra delen av bostadsmarken har några naturstråk tillskapats, förskjutits och anpassats med de befintliga stigarna.

Ett naturstråk i den södra delen tillkommer.

Stig i norra delen i väst-östlig riktning bevaras genom planbestämmelse för stig.

En tomt i det nordvästra hörnet tas bort där en stig och en skogsväg finns.

Kvartersmark för E- tekniska anläggningar tillkommer. Två tilltänkta bostadsfastigheter försvinner.

Gammelåsvägen bevara genom planbestämmelse inom naturmark.

Bestämmelsen e₂ Fastighetsarea ska vara ... utgår

Bestämmelsen högsta nockhöjd ...utgår

Bestämmelsen P₁ Byggnad ska placeras...utgår, prickmark tillkommer med 4,5 meter mot gatugränsen.

Bestämmelsen f₁ Endast radhus utgår

Bestämmelsen f₂ Endas friliggande villor utgår

Indelningen mellan radhus/villor utgår. Alla bostadstyper är möjliga inom all kvartersmark för bostäder t.ex. friliggande villor, radhus...

Bostadstomterna öster om nya vägen förskjuts, så att Gammelåsvägen bevaras.

Bostadstomterna mellan nya vägen och fastigheterna Ren 30:161 och 30:162, får bebyggas med hus med en våning i stället för två.

Område för dagvattenfördröjning tillkommer i sydöstra delen på naturmark.

Ändringarna i planbeskrivningen finns noterade i kommentarerna ovan.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

Samhällsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Bashir Hajo
Stadsarkitekt