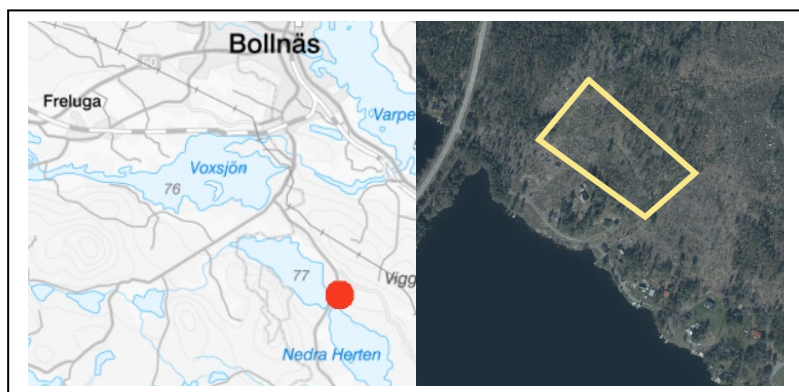


Planbeskrivning

Del av Görtsbo 2:10, Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Översiktsbild och bild med markerat planområde

Dokumenttyp Planbeskrivning	Diarienummer 2021-00081
Skede Laga kraft	Datum 2024-09-06
Beslutad av Miljö- och byggnämnden	Datum 2024-01-30 § 10

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	4
Revideringar	4
Planhandlingar.....	4
Syfte	5
Läge och areal	5
Markägare.....	5
2. Tidigare ställningstagande.....	5
Uppdrag och bakgrund	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, fastighetsplan, områdesbestämmelser	6
Regionala och lokala miljömål.....	6
3. Förutsättningar	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Natur, kultur och rekreation	7
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	7
Stads- och landskapsbild	8
Offentlig och kommersiell service	8
Trafik och gator	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Hydrologiska förhållanden.....	10
Markavvattning och dagvatten	10
4. Planförslag.....	10
Bebyggelse och gestaltungs-principer.....	10
Grönstruktur	11
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning	12
Geotekniska frågor	16
Hälsa och säkerhet.....	16
5. Konsekvenser	17
Ställningstagande till betydande miljöpåverkan	17
Miljökonsekvenser	17
Ekonomiska konsekvenser	18
Sociala konsekvenser	18
Fastighetskonsekvenser	18
6. Genomförande	19
Tidplan	19

Organisatoriska frågor.....	19
Avtal	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	21
Genomförandetid.....	21
7. Medverkande.....	21

1. Inledning

Detaljplanens plankarta är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att förstå plankartan. Detaljplanen tas fram enligt nedanstående planprocess.



Planprocessen

Revideringar

Efter samrådet har inkomna yttranden sammanställt i ett Granskningsutlåtande och plankarta och planbeskrivning har uppdaterats i enlighet med kommentarer i granskningsutlåtandet.

Plankartan

- Bestämmelse om dike₁ har omformulerats
- Omfattning av beteckning a – Strandskyddet är upphävt har utökats inom kvartersmark

Planbeskrivningen

- Beskrivningstext har omarbetats där frågor om tydlighet har uppstått
- Text om fornlämningar har lagts till
- VA-utredningen har kompletterats och en icke teknisk sammanfattning har lagts till
- Text om gemensamhetsanläggningar, utfarter och servitut har arbetats om
- Text om fastighetsbildning och fastighetsrättsliga frågor har ändrats och kompletterats

Planhandlingar

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

VA-utredning/ledningsplan tillhörande tidigare Byggnadsplan för området.

VA-utredning, Anders Persson AVAK, 2023-05-25

1. Bilaga 1 PM för dagvattenhantering i detaljplan Görtsbo 2:10 med vägsektion för dike, fördröjningsmagasin, BDT-bäddar, LOD, bef. diken/rännilar som styrs om till nya skyfallsleder. Sammanfattande slutsatser Rev. 2023-11-30
2. Bilaga 2 Dagvattenbeskrivning över dagvattenflöden och volymer
3. Bilaga 3 PM VA-Plan Rev. 2023-11-30
4. Bilaga 3.1 Översiktskarta till dagvattenmagasin och skyfallsleder
5. Bilaga 3.2 Översiktskarta till BDT-bäddar med ledning och skyddsavstånd till vattentäkter Rev. 2023-11-30
6. Bilaga 4 Översiktskarta med jordprov 1 och 2 lägen
7. Bilaga 4.1 4 sidor Eurofins siktanalyskurva, jordartsfördelningen i % med Naturvårdsverkets rekommendationer
8. Bilaga 5 Förorening från dag- och BDT-vatten

9. Bilaga 6 AVAK, dagvattenfilterenhet som igensättningsskydd mot erosion och absorbent.
10. Bilaga 7 KLARO tunnelmagasin Måttitning
11. Bilaga 7.1 KLARO Principritning för BDT-bädd med KLARO tunnelhuv för BDT-vattenrening, typritning med sandbädd/ gummiduk. Rev 2023-11-30

Syfte

Planens syfte är att planlägga del av fastighet Görtsbo 2:10 för bostadsändamål och därmed möjliggöra området för exploatering av 14 bostadstomter i ett attraktivt och naturskönt område.

Läge och areal

Planområdet avser ett område cirka 100 meter från stranden på norra sidan av sjön Nedra Herten, del av Görtsbo 2:10. Det nya området gränsar till ett befintligt fritidshusområde, öster om länsväg 614, i Görtsbo, cirka 7 kilometer sydost om centrala Bollnäs.



Fastigheten Görtsbo 2:10 i relation till sjön Herten och länsväg 614. Ungefärligt planområde markerat med rött.

Planområdet uppgår till cirka 2 Ha.

Markägare

Marken ägs i sin helhet av privatpersoner.

2. Tidigare ställningstagande

Uppdrag och bakgrund

Samhällsbyggnadskontoret gav ett positivt planbesked 2020-12-23. Miljö- och byggnämnden beslutade 2021-04-28 att detaljplan får upprättas.

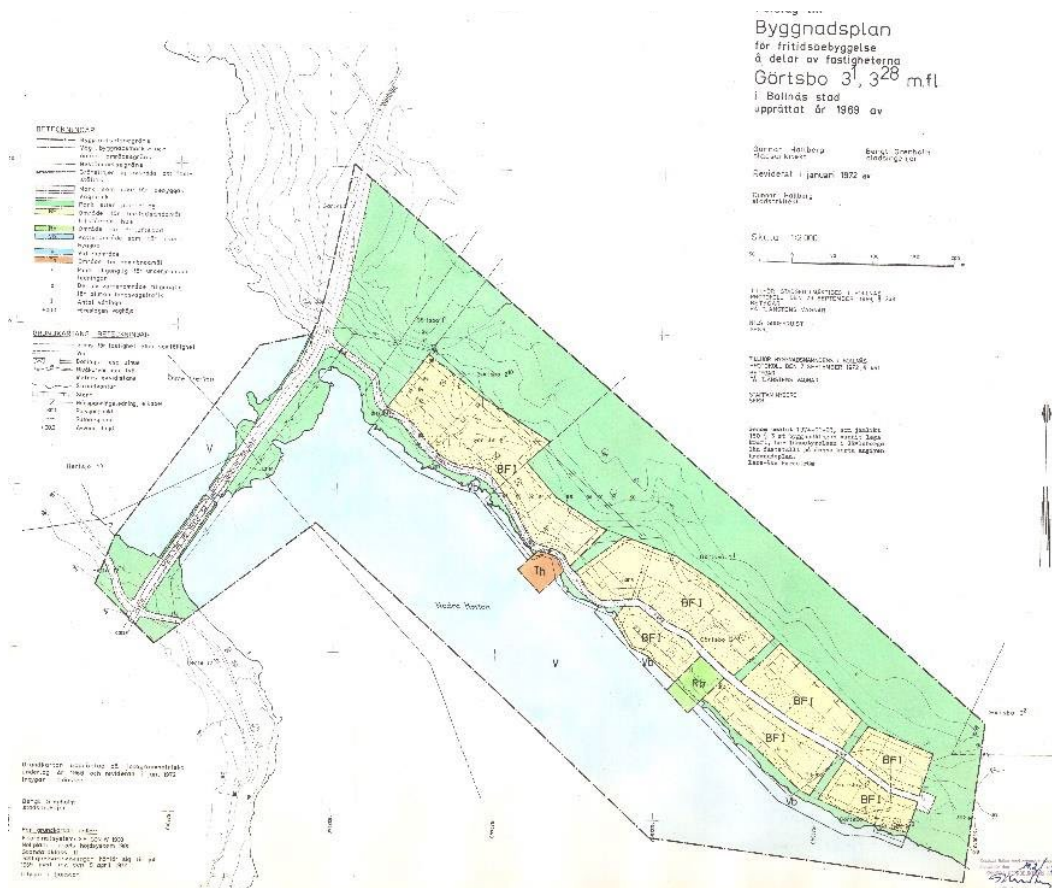
Översiktliga planer

Planområdet omfattas av översiktsplan Bollnäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2015-12-14, vilken inte anger någon specifik användning för området. Under bebyggelseutvecklingens strategier i översiktsplanen framhålls att: *"Kommunen ska vara tillmötesgående vid förfrågningar om avstyckningar av tomter och upprättande av enstaka ny bebyggelse om marken är lämplig för ändamålet."*

Detaljplaner, fastighetsplan, områdesbestämmelser

För planområdet gäller Byggnadsplan för fritidsbebyggelse å delar av fastigheterna Görtsbo 3:1, 3:28 m.fl, fastställd 1974-01-03.

Den aktuella delen av det befintliga planområdet omfattar cirka 2 hektar parkmark.



När föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom det nya planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nya planområdet.

Förändringen innebär då att den tidigare parkmarken istället kommer att utgöras av kvartersmark för bostadsändamål med angörande lokalgator.

Regionala och lokala miljömål

Sveriges riksdag har som mål att lämna över ett samhälle till nästa generation där de stora miljöproblemen är lösta. Att verka för att nå målen är hela vårt samhälles ansvar. I det svenska miljömålssystemet finns miljömål på nationell, regional och lokal nivå. Miljömålssystemet innehåller ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål och 14 etappmål. Etappmålen är steg på vägen för att uppnå generationsmålet och miljö kvalitetsmålen.

De miljö kvalitetsmål som är aktuella inom eller i anslutning till planområdet är: Levande sjöar och vattendrag, Ingen övergödning samt God bebyggd miljö.

3. Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Inom angränsande planområde finns fritidshusbebyggelse närmare stranden.



Befintlig bebyggelse och natur mot nordväst

Natur, kultur och rekreation

Marken som ska bebyggas utgörs av sluttande skogsmark mellan 100 och 200 meter från sjön. Mellan vattnet och planområdet ligger Sjuängesvägen samt sex befintliga bostäder/ tomter. En av dessa fastigheter är för närvarande permanent bebodd.

Den mark som planeras för ny bebyggelse utgörs i huvudsak av avverkad skogsmark. Några utpekade nyckelbiotoper eller fornlämningar finns inte inom planområdet. Skogsmarken utgör inget välbesökt strövområde utan allmänhetens intresse i området riktar sig i huvudsak mot stränderna runt sjön Herten.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller i dess direkta närområde. I skogsområdena österut finns lämningar från kolningsverksamhet samt någon fångstgrop.

Om en fornlämning eller fynd påträffas i samband med markarbeten inom planområdet, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs, och en anmälan görs till Länsstyrelsen i Gävleborgs Län. Lag (2013:548). Kulturmiljölagen (1988:950) Kap1§10

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i befintlig detaljplan men återinträder när planen ändras eller en ny plan utformas. Planområdet berörs av strandskyddet, 100 meter, från Nedre Herten i de sydöstra delarna.

Strandskyddet upphävs i planförslaget med stöd av Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §: Skäl nr 2; Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Nedanför den del av planområdet som berörs av strandskyddet, närmre vattnet, är marken exploaterad med fritidshus/bostadsfastigheter och strandskyddets syften anses uttraderat.



Planområdet mot nordost

Detaljplanen ligger inom Bollnäs Norra fiskevårdsområde.

Stads- och landskapsbild

Det planerade bostadsområdet ligger norr om befintlig bebyggelse och kommer inte att innebära någon försämring av sjöutsikt eller skuggning av tomter. Marken sluttar ner mot sjön Herten i sydväst. Det finns ett fåtal fritidshus nära sjön. Upplevelsen av området är främst naturen och sjön.



Planområdet med vyn över Nedre Herten

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service finns i centrala Bollnäs cirka 9 km bort. Avståndet till Granbergsskola som är en F-6 skola är ca. 6 km.

Trafik och gator

Biltrafik

Området nås från länsväg 614. Befintliga lokalgator nyttjas för infart till det nya bostadsområdet. I området finns en vägförening, Sjuängesvägens vägförening.

Infartsvägen till det nya området ligger innan befintliga bostadsfastigheter utmed Sjuängesvägen och ingen ökad trafik kommer således att passera dessa. Infartsvägen från Sjuängesvägen till planområdet är redan anlagd i enlighet med bestämmelserna i gällande detaljplan.



Sjuängesvägen mot sydost

Kollektivtrafik

Buss mot Bollnäs och Kilafors passerar på länsvägen cirka 200 meter från fastigheten.

Geotekniska förhållanden

SGU:s kartvisare bedömer marken som icke skredbenägen med fastmark bestående av morän.

Tidigare grävningar i anslutning till planområdet bekräftar denna marktyp.

Hydrologiska förhållanden

Markavvattning och dagvatten

Lokal omhändertagning av dagvatten inom planområdet blir av stor vikt för att minimera risken för påverkan på miljökvalitetsnormer för Nedra Herten samt minska risken för avrinning till närliggande fastighet.

4. Planförslag



Utdrag ur planförslaget

Bebyggelse och gestaltungs-principer

Kvartermarken planläggs för bostadsändamål, B.

Grundtanken med bebyggelseutformningen är att skapa ett enhetligt designat bostadsområde av hög arkitektonisk kvalitet.

- Minsta storlek per bostadsfastighet ska vara 1 200 m², d₁
- Största byggnadsarea får vara 20 % av tomtarean, cirka 240 m², fördelade på bostadshus och komplementbyggnader, e₁
- För att inte skymma utsikten för hus ovanför, sätts högsta nockhöjd till 4 meter, h₁. Högsta totalhöjd, inklusive skorstenar och antenner, sätts till 5 meter, h₂.
- Utformningen av bebyggelsen skall ske med träfasader i matt grå, brun, röd eller svart panel, f₁. Tak får ha svart papp, sedum, spån eller faltak i trä för att smälta in på platsen, f₂.
- Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot granne. Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot granne, p₁.



Det planerade bebyggelseområdet - vy mot nordost

Grönstruktur

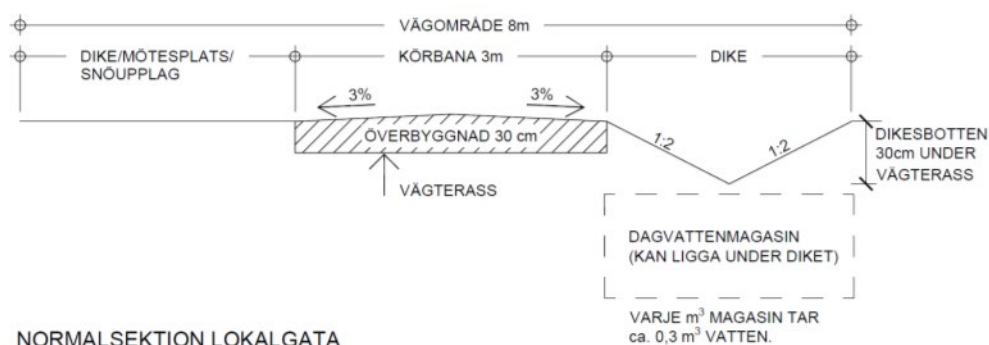
Det planerade bostadsområdet innehåller ingen planlagd naturmark men avsikten är att bostadsfastigheterna ska bli skogstomter med stor andel naturmark. I planen finns en bestämmelse om att minst 50% av bostadsfastigheternas yta ska vara genomsläpplig. Runt det nya planområdet ligger befintlig skogsmark.

Gator och trafik

Lokalgator

Möjlighet att skapa tillgänglighet med bil till och inom planområdet är god.

Inom planområdet kommer 3 meter breda lokalgator (1-3) med slitlager av grus att anläggas. Vägområdet är 8 meter vilket, förutom diken på en eller båda sidor av gatan, ger utrymme för mötesplatser och snöupplag.



Lokalgatans lutning kommer att följa markens naturliga lutning. Befintliga höjder redovisas i plankartan. En bestämmelse om lokalgatans största lutning i höjddled, 1:12 (8%) ska säkra att personbilar och mindre lastbilar kan trafikera gatorna utan svårighet. (VGU – Trafikverket "Vägar och gators utformning")

Ett 6 meter brett område med prickmark (som inte får bebyggas) mot gata läggs ut i plan för att säkerställa god utfart mot gatan.

Omfattning av nya gator och diken inom planområdet



De nya lokalgatorna, 1-3, angör området via en befintlig gata 4 som ansluter till Sjuängesvägen.

Parkering

Parkering för de nya bostadsfastigheternas behov ska lösas inom den egna tomtmarken, n₁.

Teknisk försörjning

El

Nätägare i området är Ellevio.

Det finns en transformatorstation utmed Sjuängesvägen, vid infarten från länsvägen. En plats för en transformatorstation för det nya planområdet (E₁) läggs ut inom kvartersmarken.

Värme

Uppvärmningen av bostäderna sker med individuella lösningar. Ingen fjärrvärme finns i området. Möjligheter till anläggning av sol- och geoenergi är goda inom planområdet.

Vatten/avlopp samt dagvatten

Frågor avseende vatten och avlopp samt dagvatten inom detaljplan, hanteras enligt anvisningarna i bifogad VA-plan;

SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

En VA-utredning har gjorts, benämnd *PM för dagvattenhantering i detaljplanen Görtsbo 2:10 med vägsektion för dike, fördröjningsmagasin, BDT-bäddar, LOD, bef. diken/rännilar som styrs om till nya skyfallsleder*. Den första versionen gjordes 2023-05-25 och har sedan reviderats 2023-11-30.

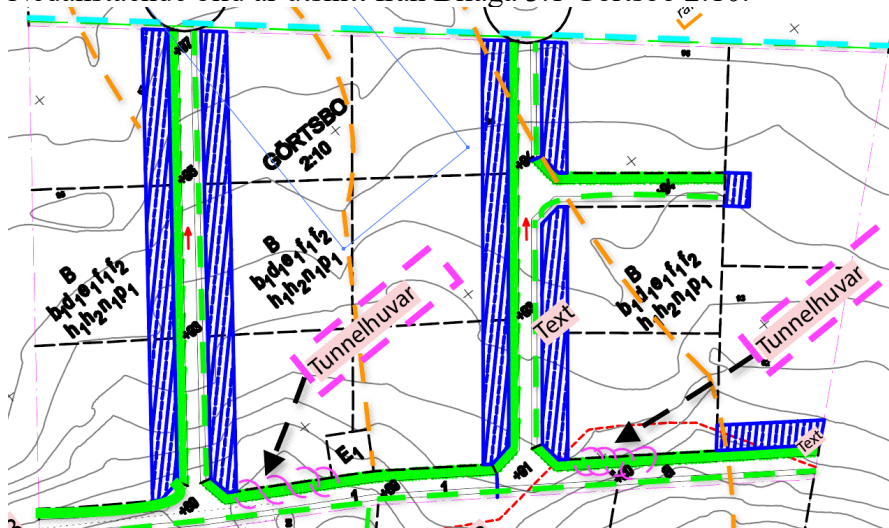
Dagvatten

Dagvatten är nederbördsvatten, dvs. regn eller smältvatten, inom bebyggelseområden som inte tränger ned i marken, utan avrinner på markytan.

I VA-utredningen beskrivs att Dagvatten sker till dike och regnvattenmagasin som antingen är utformad för fördröjning, perkolation, och rening. Sammanfattningsvis gäller följande:

- Diken med infiltration och dagvattenmagasin skall anläggas på både den norra och södra sidan av gatorna för att skyfallsvatten inte kan rinna söderut mot de befintliga fastigheterna. Följande planbestämmelser säkerställer detta:
 - **dike1 - Dagvattendike ska anläggas utmed alla lokalgator.**
 - **Dagvattenmagasin ska placeras under dike.**

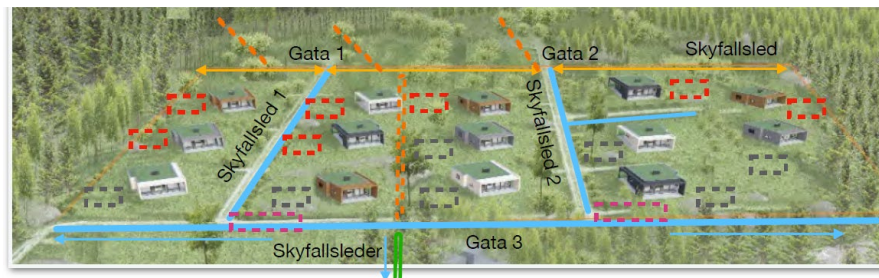
Nedanstående bild är utsnitt från Bilaga 3.1 Görtsbo 2:10.



Blåmarkerade områden är föreslagna som LOD-bäddar

- Dagvatten tomtmark skall klara minst 12 mm nederbörd på 10 minuter, 10 års återkomsttid. Det säkerställs med att planförslaget begränsar hur stor andel hårdgjorda ytor som tillåts inom respektive planerad fastighet, för att kunna hantera stora volymer av dagvatten respektive skyfall. Detta har gjorts med planbestämmelsen:
 - **b1 - Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig**
- Den föreslagna dagvattenlösningen har utifrån detta setts över i relation till avrinningsområdet och särskilt med hänsyn till avrinningen nedströms, kapacitetbedömts med hänsyn till skyfall, och säkerställts utrymmesmässigt i detaljplanen.
- Utrymmet för utjämnande dagvattenmagasin i gatan är preciserat i tabellform under rubriken **Dagvatteflöden och vattenvolymer** i VA-utredningen. Det är också preciserat utifrån syftet med utjämnningen, var magasinet lokaliseras, hur det kommer att utformas och eventuella risker kopplat till skyfall.

- Skyddsområden till befintliga vattentäkter har beaktats i VA-planens förslag till markbäddar.
- Det ska anläggas ett nytt dike utanför detaljplanen i läge norr om detaljplanen. Diket bör vara en buffert som kan perkolera dagvatten ner i jordlager.



Symbolbeskrivning



Gul dubbelpil = avskärmande provisoriskt dike utanför detaljplanen i genomförande skedet

BDT-vatten

BDT-vatten står för bad-, disk- och tvättvatten och är ett samlingsnamn för allt avloppsvatten utom toalettavloppet från hushåll.

VA-utredningen har utrett markens förmåga att ta upp BDT-avlopp samt dagvatten och säkerställt att detta kan tas om hand genom infiltration inom planområdet. Sammanfattningsvis påvisar utredningen:

- Framtida lösning för vatten och avlopp som är långsiktigt hållbar och dess påverkan på recipienten och befintliga enskilda brunnar i närområdet.
- Att BDT-vatten samt dagvatten tas omhand genom infiltration inom planområdet.
- För de tomter som ligger inom skyddsavståndet till grannars vattenbrunnar säkerställs säkerheten genom att BDT-anläggningar med utökad rening skall anläggas.
- Markens lämplighet för infiltration av BDT-vatten, då en ny jordprovstagnning har utförts i samband med den nya VA-utredningen

Spillvatten från toalett

- Spillvatten från WC leds till slutna tank och töms av slambil. Tanken placeras utanför planområdet.

Skyfall

Ett beaktande av risken för ökad nederbörd och kraftiga skyfall har gjorts i VA-utredningen där det säkerställs att hus, anläggningar och infrastruktur byggs på ett sätt som är säkert både i dagens och framtidens klimat.

Sammanfattningsvis gäller följande:

- Höjdsättningen i planförslaget kan hantera extrema skyfall utan att det skadar varken bebyggelse inom det planerade området eller bebyggelse nedströms från planområdet.
- Planbeskrivningen innehåller en typsektion som tydliggör hur gatumarken ska utformas för att hantera både trafik, dag- och skyfallsvatten såväl som snöhantering. Plankartan har bestämmelse med diken som kan hantera vissa skyfall:
- **dike1 - Dagvattendike ska anläggas utmed alla lokalgator. Dagvattenmagasin ska placeras under dike.**
- Bifogat till planhandlingarna finns VA-utredningen som gjordes 1969, för den tidigare detaljplanen. Avloppslösningen för planen utformades på liknande sätt som i föreliggande planförslag. I utredningen redovisas bland annat infiltrationsprovtagning som gjordes för att säkerställa markens förmåga att ta upp BDT-vattnet.

Miljökvalitetsnormer

I VA-utredningens bilaga 5 redovisas i beräkningar på föroreningspåverkan ”före” respektive ”efter” detaljplan utbyggnad med ÅDT100. Halterna av ämnen befinner sig under riktvärden och målvärden efter sandfång.

Sammanfattningsvis gäller följande:

- VA-utredningen säkerställer att detaljplanen kan genomföras, att miljökvalitetsnormer följs och att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.
- Utredningens föreslagna lösningar säkerställer att planeringen av VA och dagvatten gör så att risk för ytterligare förhöjd näringsbelastning i Nedre Herten minimeras.
- Sammantaget gör föreslagna lösningar det möjligt att uppfylla miljöbalkens och plan-och bygglagens krav samt klara miljökvalitetsnormer för nedre Herten.”

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB). Exploatören ska följa EU-direktivet för avfallshierarkin och kommunens miljömål.

Vändplaner i slutet av varje ny lokalgata, 1 och 2, möjliggör för en sopbil att vända utanför planområdet. Vändplanerna anläggs efter samråd med BORAB för att möta aktuella krav på utrymme. Idag är en vändplan för avfallsfordon 22 meter i diameter.

Elektroniska kommunikationer

Bredband levereras av Bollnäs Energi.

Geotekniska frågor

Grundläggning av bostäderna kommer i huvudsak att ske med platta på mark. En del fastigheter kan byggas med suterrängvåning där marklutningen ger förutsättningar. Grundläggningen med platta kommer inte att innebära någon avsevärd påverkan på markens stabilitet då plattan breder ut lasterna och småhusbebyggelse, enligt planförutsättningarna, inte utgör någon betydande belastning.

Hälsa och säkerhet

Bebyggelsen kommer att ligga mellan 150–350 meter från länsväg 614 och utsätts inte för buller från trafiken i området.

Upplevelsen av området är att det ligger väl skyddat innanför befintlig bebyggelse och naturmark och känns vara väl vald för bostadsändamål med närheten till rekreation och grönytor.

5. Konsekvenser

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte blir så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt kraven i PBL behöver upprättas. Samråd avseende detta har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

Nedra Herten ska uppnå God ekologisk status 2027 samt God kemisk status. VA ska planeras så att risk för ytterligare förhöjd näringsbelastning i Nedre Herten minimeras. Detsamma gäller för dagvattenhantering.

Detaljplanen överensstämmer med 3 och 4 kap. i miljöbalken

Planläggningen bedöms vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken.

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. riksintressen. 4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden, d.v.s. riksintressen för geografiskt bestämda områden.

Landskapsbild

I planförslaget kommer tilltänkta byggnader att placeras tätare intill varandra än i befintlig plan men det innebär inte att någon landskapsbild kommer att störas eller att grannar får försämrade utsiktsmöjligheter.

Miljökvalitetsnormer (5 kap. miljöbalken)

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, utomhusluft och vatten.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för buller.

Halterna av luftföroreningar inom området ligger idag under gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna och miljökvalitetsmålet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

Nedra Herten söder om planområdet har idag måttlig ekologisk status. De främsta orsakerna till att sjön inte uppnår god ekologisk status är hög näringsbelastning, morfologiska förändringar och konnektivitet (möjligheten till genomströmning i sjön). De största påverkanskällorna idag är näringsbelastning från jordbruk och enskilda avlopp, förändring av konnektivitet genom vandringshinder samt morfologiska förändringar av svämplanet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vattenkvaliteten i närbelägna vattendrag.

Regionala och lokala miljömål

Bestämmelser för bebyggelsen inom planområdet säkrar miljömålet God bebyggd miljö.

Lösningar för VA och dagvattenhantering utformas så att påverkan från dessa inte riskerar att försvåra att God ekologisk status nås för Nedra Herten 2027.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanens genomförande är av liten betydelse för kommunen. Området är relativt sett litet och hela exploateringen bekostas av fastighetsägaren.

Sociala konsekvenser

Det nya bostadsområdet har alla förutsättningar att bli en god boendemiljö med rika möjligheter till socialt liv både för barn och vuxna. Närheten till naturen är en betydande kvalitet.

Jämlikhets- och jämställdhetseffekter

Tillgången och närheten till kollektivtrafik ger goda förutsättningar för arbetspendling för både kvinnor och män. Tillgängligheten inom planområdet är god.

Konsekvenser för barn (Barnkonventionen artikel 3)

Att som barn få vistas och bo i en miljö som den på platsen innebär unika möjligheter att utvecklas i samklang med naturen och djurlivet i närområdet. Närheten till Bollnäs tätort erbjuder det moderna samhällets alla möjligheter. Den relativa närheten till skola och utbildning är ett positivt inslag där bussförbindelserna till och från området även utgör skolskjutsar.

Konsekvenser för närboende

Vid bebyggandet av området kan buller uppstå, dock under en begränsad tidsperiod.

Exploateringen är relativt omfattande i grannskapet men tillkommande trafik kommer inte att behöva köra in i befintliga kvarter för att nå sina målpunkter inom det nya planområdet.

Flera ingående fastigheter i vägföreningen innebär fler som delar på kostnaderna för drift och underhåll vilket på sikt kan öka standarden på befintlig väg.

Fastighetskonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen får begränsade konsekvenser för omgivande fastigheter genom de åtgärder som genomförs avseende VA och dagvattenhantering.

6. Genomförande

Tidplan

Samråd	maj 2022
Granskning	juli/augusti 2023
Antagande	januari 2024
Laga kraft	mars 2024

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet inom detaljplanen är enskilt.

De särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap är att det sedan tidigare i samma område och i angränsande område finns enskilt huvudmannaskap, enligt detaljplan Byggnadsplan för fritidsbebyggelse å delar av fastigheterna Görtsbo 3:1, 3:28 m.fl.

Ursprungsfastigheten är privatägd och planområdet innehåller ingen allmän platsmark som kommunen har intresse att ansvara över. Den allmänna platsmarken inom planområdet, dvs lokalgatorna, kommer att skötas gemensamt av fastigheterna inom planområdet, antingen i egen regi eller ingående i den befintliga vägföreningen i området.

Exploateringen och planläggningen görs på fastighetsägarens initiativ. Inga väsentliga kommunala intressen berörs. Lokalgatorna i närområdet förvaltas av Sjuängesvägens Vägförening.

Ansvarsfördelning

Planhandlingarna upprättas av exploatören med hjälp av egen konsult.

Exploatören ansvarar för detaljplanens genomförande i sin helhet.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande. Planen bedöms inte ha stor betydelse för allmänheten men omfattar planlagd parkmark/allmän platsmark i befintlig plan.

Plankartan är upprättad enligt föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och BFS 2020:6. Planen följer inte BFS 2020:8.

Avtal

Ett planavtal upprättas mellan Samhällsbyggnadskontoret och fastighetsägaren för att reglera ingående kostnader för planens upprättande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildningen ska ske i huvudsak enligt illustrationslinjerna i plankartan samt planbestämmelser om minsta storlek för bostadsfastighet.

En eller flera gemensamhetsanläggningar för planområdet kan bildas och då ska varje fastighet som berörs anslutas till dessa.

Gemensamhetsanläggningen ska besluta om och bekosta driften av de gemensamma ytorna och anläggningarna som lokalgator samt anläggningen för renvatten och avlopp.

Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildningen inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

VA-anläggning

Alla fastigheter inom planområdet samt de 4 fastigheterna 2:26 – 2:29 ska anslutas till gemensamhetsanläggningen för den nya VA-anläggningen.

Ytterligare fastigheter utanför planområdet kan också beredas möjlighet att ansluta sig.

Utfartsservitut och utfarter



Förtydligande av gatubeteckningar och fastigheter

Två gemensamhetsanläggningar för gatorna ska bildas, A och B.

Gemensamhetsanläggning A omfattar gata 1, gata 2 och gata 3, och gemensamhetsanläggning B omfattar gata 4.

Fastigheten 2:26 har servitut för utfart mot gata 3. 2:27 har utfartsservitut mot gata 4.

Görtsbo 2:26 ska anslutas till båda gemensamhetsanläggningarna A och B.

Fastigheterna Görtsbo 2:27 och 2:28 ska anslutas till gemensamhetsanläggning B.

Fastigheterna 2:28 och 2:29 har utfartsservitut mot Sjuängesvägen.

Alla dessa 4 fastigheter saknar dock formell rättighet att passera över fastigheten Görtsbo 1:16 via Sjuängesvägen fram till länsvägen.

Nuvarande servitut för fastigheterna 2:26, 2:27 och 2:28 blir härmed onyttiga och ersätts med gemensamhetsanläggningar.

Utfarten från planområdet kommer att ske längs lokalgata 4 ner till Sjuängesvägen.

Via Sjuängesvägen, i västlig riktning mot länsväg 614, sker utfarten över fastighet Görtsbo 1:16.

Tillkommande fastigheter inom planområdet, samt fastigheterna 2:26 – 2:29, (14 + 4 st) ska ansluta sig till Sjuängesvägens vägförening som betalande medlemmar av vägavgift.

En gemensamhetsanläggning behöver bildas för att få tillgång för utfart över fastigheten Görtsbo 1:16, i dialog med berörda fastighetsägare, initierat hos Lantmäteriet.

Bildandet av nytt servitut eller gemensamhetsanläggning kommer att verkställas efter planprocessen.

Lämpligt förfarande avgörs av lantmäteriet i samband med förrättningen för detaljplanens genomförande.

Exploatören initierar och bekostar förrättningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören/Markägaren bekostar detaljplanens upprättande och hela genomförande, samt alla nödvändiga utredningar för planens upprättande och den kommunala handläggningen av detaljplanen.

Tekniska frågor

Om behovet av detaljerade tekniska utredningar uppstår vid planens genomförande ska dessa initieras och bekostas av exploatören.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

7. Medverkande

Agneta Niklason, Arkitekt FPR/SAR, Arkreativa AB

Johan Gunhamre, Planarkitekt, Bollnäs Kommun