

Detaljplan för fastigheten ARRENDATORN 1 m.fl.

Bjurholms kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Arrendatorn 1 m.fl., daterat 2020-09-10, har upprättats av Bjurholms kommun. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för vård- och omsorgsboende, förskola, tvätteri, storkök och bostäder. Detaljplanen ska möjliggöra friyta för barns lek, lärande och utveckling utomhus.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) med s.k. standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2020-09-21 – 2020-10-09. Kungörelse om samråd infördes i lokaltidningarna Västerbottens-Kuriren och Folkbladet 2020-09-17. Underrättelse om samråd har meddelats berörda sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. Detaljplanen har under samrådstiden varit tillgänglig på Bjurholms kommun samt på kommunens hemsida.

Samrådsmöte har hållits den 24 september på Bjurholms bibliotek. Ett separat samrådsmöte har hållits den 30 september med pensionärsföreningarna i kommunen (SPF och PRO).

SAMRÅDSYTTRANDEN

Nedan är ett sammandrag av samrådsyttranden som inkommit följt av kommunens kommentarer. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos Bjurholms kommun.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen i Västerbottens län

Har inkommit med yttrande enligt nedan:

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för vård- och omsorgsboende, förskola, tvätteri, storkök och bostäder. Detaljplanen ska möjliggöra friyta för barns lek, lärande och utveckling utomhus. Inom planområdet möjliggörs varumottag, angöring samt parkering i den mån friyta i första hand kan säkerställas.

Detaljplanen avses att handläggas med standardförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Hälsa/säkerhet

Enligt översiktlig geoteknisk utredning som medföljer planhandlingarna, kan kompletterande undersökningar erfordras då både lösare jordlager och gamla fyllningar påträffats. Vidare anges att området gränsar till en slänt ner till ett större dike där fyllning förekommer till mellan en och tre meters djup. Vidare anges att för grundläggning av tunga konstruktioner med fler än tre plan erfordras kompletterande projektspecifika undersökningar för att möjliggöra eventuella förstärkningsåtgärder. Enligt plankartan faller markytan i en slänt nordöst om området. Länsstyrelsen uppskattar grovt från grundkartan att slänthöjden varierar från en till två meter närmast planområdet till som mest i storleksordningen fyra till fem meter. Det saknas en bedömning av geoteknisk stabilitet för befintliga och planerade förhållanden. Med hänsyn till förekomst av lösa jordlager, fyllningar, närhet till ett större dike och en slänt samt att tunga byggnader planeras, anser Länsstyrelsen att planen bör kompletteras med en bedömning av stabilitet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras, ska stabilitetsutredning utföras. Samråd har hållits med Statens Geotekniska Institut, SGI.

Övrigt

I planbeskrivningen uttrycks ambitionen att hänsyn ska tas till kulturmiljön och omgivande bebyggelse. Planförslaget saknar emellertid relevanta utformningsbestämmelser som reglerar exploateringens arkitektoniska utformning. Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna bör kompletteras med tillämpliga utformnings-/anpassningsbestämmelser för att bland annat säkerställa en gestaltning som motsvarar ambitionen i planbeskrivningen. Som vägledning för detta finns såväl generella som specifika råd för planområdet i det kulturmiljöunderlag som medföljer samrådshandlingarna. Länsstyrelsen ställer sig frågan om inte komplementbyggnad/-er inom korskmarken bör säkerställas storleksmässigt för någon del? Exempelvis höjd, storlek etc.

Kommentar:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Den geotekniska utredning som tagits fram har som syfte att, ur ett översiktligt geotekniskt perspektiv, belysa jordarts- och grundvattenförhållanden. Utredningen ligger till grund för vidare planering och projektering. Till följd av att det inte finns något förslag till byggnad, specifik placering, uppgift om källarvåning m.m. har den geotekniska undersökningen inte omfattat specifika beräkningar. Undersökningen visar emellertid att platsen kan bebyggas, dock finns behov av en detaljerad geoteknisk utredning som underlag vid projektering av markanläggningar och byggnadskonstruktioner, inte minst som underlag vid beslut om lämplig grundläggning.

Av den geotekniska undersökningen framgår att det erfordras kompletterande projektspecifika undersökningar för att möjliggöra eventuella förstärkningsåtgärder för grundläggning av tunga konstruktioner med fler än tre plan. Skrivningen innebär att en framtida husgrund, vid projektering/byggande av en eventuell tung byggnad, ska dimensioneras efter att slutgiltig utformning bestämts. Det i sig betyder inte att platsen inte är byggbar.

Övrigt

I planbeskrivningen uttrycks att nyttillkommande bebyggelse i kvarteret adderar en årsring i tätortens bebyggelsehistoria där arkitekturen och gestaltningen blir ett avtryck av sin tid och sin kontext, vilket förstås innefattar hänsyn till omgivande bebyggelse. Beträffande kulturmiljön framgår att det torde bli svårt att förena planerad verksamhet med befintlig bebyggelse inom planområdet. Hänsyn till kulturmiljön har därför inriktats på återupptagande av en historisk vägsträckning, möjlighet till trädgård eller grönområde i läge där odling förekommit historiskt samt ett historiskt återknytande genom en noga övervägd namngivning av fastigheter och gata.

I kvarteret finns således väsentliga kulturvärden och historiska företeelser som beaktats i planförslaget utifrån vägledningen. De råd som ges med inriktning mot placering, gestaltning och volym finner kommunen, med avseende på den framtida verksamheten, inte lämpliga att omvandla till planbestämmelser. Slutsatsen baseras dels på en intresseavvägning och dels på de konsekvenser föreslagna planbestämmelser kan innebära för möjligheten att tillskapa och tillvarata ändamålsenliga byggnads- och vistelseytor med kvalitet, både inom- och utomhus. Det råder dock inget planmässigt hinder att tillämpa de generella och specifika råd som ges i kulturmiljöunderlaget vid utformning och placering av byggnad/byggnader inom planområdet.

En planbestämmelse avseende största byggnadsarea per komplementbyggnad har lagts till i plankartan inom s.k. korsmark, i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

Lantmäteriet upplyser om att tomtindelningen 24-BJS-113 är avregistrerad enligt fastighetsregistret.

Ansvarsfördelning och ekonomi

Kommunen skriver att planlagd mark för GATA kan överföras till Bjurholm 1:99. Bjurholm 1:99 omfattar planlagd kvartersmark, varför det inte är möjligt att reglera allmän plats till Bjurholm 1:99, då kvartersmark och allmän platsmark inte kan kombineras inom samma fastighet. Det är dock möjligt att överföra marken till Bjurholm 1:10.

Vad menar kommunen med att vid inlösen eller fastighetsreglering av planlagd allmän platsmark inom Arrendatorn 3, kan motsvarande mark inom Bjurholm 1:99 genom fastighetsreglering, överföras till Arrendatorn 3?

Vem ansvarar för att utfartsservitut till förmån för Arrendatorn 3 upphävs?

Del av Bjurholm s:1 är planlagd som allmän plats för GATA. Vem ansvarar för att Bjurholm s:1 löses in? Vem bekostar inlösen?

Plankartan

Bestämmelsen [p₁] reglerar att "Byggnad ska placeras minst 1,5 meter från användningsgräns". I Boverkets planbestämmelsekatalog är rekommendationen istället att använda avstånd från "fastighetsgräns".

I plankartan är det rutor runt all text i PDF:en. Det gör plankartan väldigt plottrig. Denna inställning kan ändras vid framtagande av plankartan så att rutorna tas bort för att tydliggöra detaljplanekartan.

Kommentar:

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivningen revideras avseende upphävd tomtindelning.

Ansvarsfördelning och ekonomi

Det finns en möjlighet att reglera in föreslagen allmän platsmark [GATA] i kommunens gatufastighet Bjurholm 1:10, precis som lantmäteriet framför. Planbeskrivningen förtydligas avseende den möjligheten. I det fall kvartersmarken inom planområdet [DSB] ombildas till en fastighet, ex. Arrendatorn 1, finns möjlighet att planlagd allmän platsmark [GATA] kan ligga kvar inom Bjurholm 1:99, vilken i sådana fall endast omfattar allmän platsmark.

I samband med planläggning av kvarteret inklusive ny kvartersgata har planområdet avgränsats så att en remsa av Bjurholm 1:99, i fastighetsgräns mot Arrendatorn 3 och

6, inte ingår i föreslagen detaljplan. Syftet är att mark inom Bjurholm 1:99 ska kunna överföras till Arrendatorn 3 och 6 motsvarande föreslagen areal för allmän platsmark [GATA] inom bostadsfastigheterna.

Bjurholm 1:99 omfattas av detaljplan, akt nr. 2403-P10/3. Detaljplanen avses upphävas i sin helhet genom särskilt beslut då föreslagen detaljplan för fastigheten Arrendatorn 1 m.fl. vunnit laga kraft. Del av Bjurholm 1:99 som därmed inte kommer att omfattas av detaljplan omfattar sålunda den markyta som kommunen avser lösa in alt. förvärva inom Arrendatorn 3 och 6. Avsikten är att underlätta/ möjliggöra för ett markbyte mellan privata fastighetsägare (Arrendatorn 3 och 6) och Bjurholms kommun.

Bjurholms kommun ansvarar för att utfartservitut till förmån för Arrendatorn 3 upphävs.

Bjurholm s:1 är i gällande detaljplan från 1982 planlagd som allmän platsmark GATA likt föreslagen detaljplan. Genomförandet av gällande detaljplan har inte inneburit inlösen av Bjurholm s:1, som är en rest av äldre markanvändning och regelsystem. Genomförandet av aktuell detaljplan medför ingen direkt konsekvens för samfälligheten och innebär heller inget krav på inlösen. Bjurholms kommun är huvudman för Kyrkogatan som i huvudsak utgörs av Bjurholm s:1. Kommunen ansvarar och bekostar därmed underhåll och drift av gatan.

Plankartan

Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan (avsnitt 7.4) anges att bebyggelsens placering normalt regleras i förhållande till andra byggnader, till gatan eller i förhållande till fastighetsgräns, egenskapsgräns eller användningsgräns. Vidare framgår att placeringsbestämmelser inte är lämpliga att relatera till fastighetsgräns i de fall tänkta fastigheter ännu inte är bildade och detaljplanen inte innehåller fastighetsrättsliga bestämmelser. Det finns inget hinder mot att lämna bygglov innan en fastighetsbildningsåtgärd genomförts, vilket skulle kunna leda till att bygglov meddelas utifrån befintliga fastighetsgränser alternativt nekas. Vid reglering av placeringsbestämmelser i förhållande till allmän plats är det, enligt Boverkets allmänna råd, ofta lämpligt att relatera placeringen till användningsgränsen istället för fastighetsgräns.

Rutor som förekommer runt text i PDF-dokumentet beror av inställningar i aktuellt visningsprogram.

Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran angående förslaget till detaljplan.

SAKÄGARE

Privatperson 1 (Viktor Vozniak och Oksana Valko, Arrendatorn 6)

Fastighetsägarna är oroliga för markvibrationer i samband med byggnationer inom planområdet och önskar vibrationsmätare i källaren under byggtiden. Hur kan dräneringen av deras bostad komma att påverkas av den nya väg som planeras att anläggas invid fastighetsgräns då diket kommer att försvinna. Vars kommer regnvatten att ta vägen och hur kan man garantera att vatten inte tar sig in i källaren i bostadshuset? På bostadshuset finns solfångare. Om solfångarna påverkas negativt av planerad bebyggelse kan omplacering bli aktuell eller någon annan ersättning? Fastighetsägarna efterfrågar mer information om planerad ny väg som påverkar infarten till garaget på Arrendatorn 6 samt hur ersättningen kommer att se ut om Bjurholms kommun är i behov av att förvärva mark från Arrendatorn 6. Fastighetsägarna efterfrågar sektioner och ritningar som redovisar hur höjdskillnaderna i området kring den nya korsningen kommer att hanteras.

Kommentar:

Vid byggnadsarbeten som omfattar sprängning, pålning, schaktarbeten etc. placeras normalt vibrationsmätare i närliggande byggnadskonstruktioner för att kontrollera att gällande riktvärden för vibrationer inte överskrids i syfte att förhindra eventuella skador i konstruktionerna.

Befintligt dike planeras att ersättas av en dagvattenledning som dimensioneras efter beräknat flöde med avrinning till dagvattenrecipient.

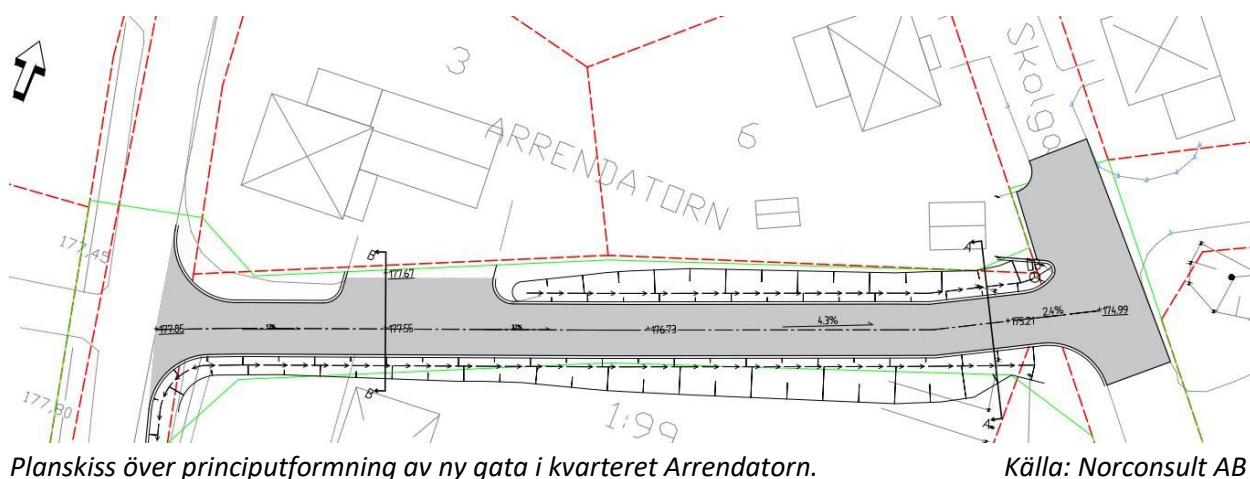
Befintliga solfångare på bostadshuset bedöms inte påverkas negativt av planerad bebyggelse.

I fråga om inlösen av mark och ersättning sker i de flesta fall frivilliga överenskommelser. Där så är möjligt kan mark ersättas med annan mark. Genom avtal tecknas då en överenskommelse om markbyte mellan kommunen och fastighetsägaren. Om det inte finns möjlighet att nå en frivillig överenskommelse har kommunen rätt att, i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), lösa in planlagd mark för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Rätten till inlösen gäller såväl under som efter genomförandetiden. Säkerställande av tillgången till mark för allmän plats kan även, genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen (1970:988), ske genom fastighetsreglering. Ersättningen vid inlösen bestäms enligt expropriationslagen (1972:719).

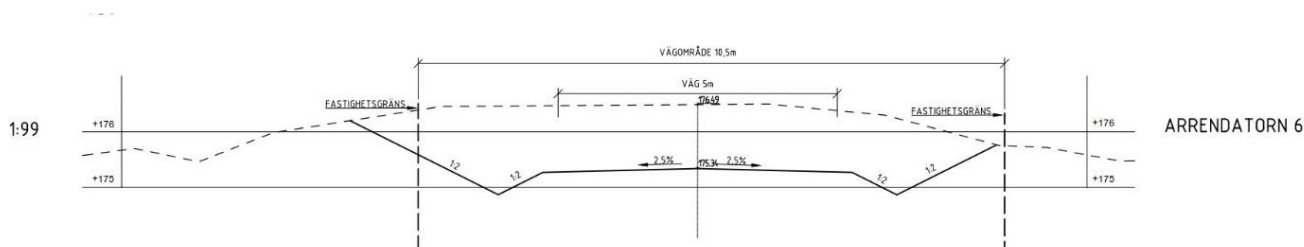
En fastighetsägare kan även begära inlösen av planlagd allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är då skyldig att lösa in marken. Inlösenkyldigheten är ovillkorlig och gäller både under såväl efter genomförandetidens utgång. Fastighetsägaren kan, genom bestämmelser i fastighetsbildningslagen, begära att kommunens inlösenkyldighet genomförs som en fastighets-

reglering. Ersättningen vid begäran om inlösen av fastighetsägare bestäms enligt expropriationslagen.

Nedan redovisas en principskiss över ny gata i kvarteret inklusive två gatusektioner. Sektion A-A redovisar förhållanden i korsning Skolgatan. Sektion B-B redovisar förhållanden vid infarten till fastigheten Arrendatorn 3.

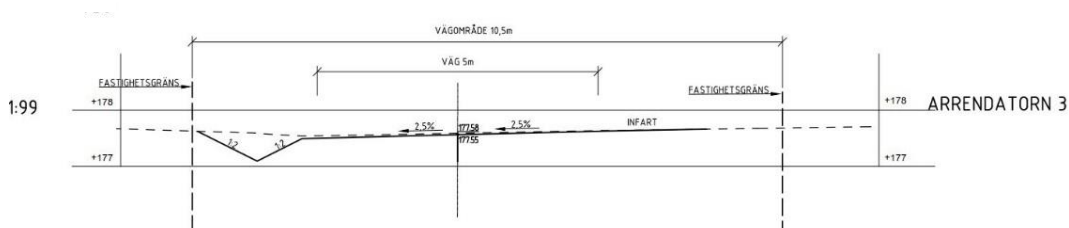


SEKTION VID KORSNING SKOLGATAN (A-A)



Sektion A-A (principutformning).

SEKTION VID INFART ARRENDATORN 3 (B-B)



Sektion B-B (principutformning).

Privatperson 2 (Laila och Sven-Erik Eriksson)

Laila och Sven-Erik Eriksson anser att de kommer beröras på ett otillfredsställande sätt om detaljplanen fullföljs på planerat sätt. De anser att förslag 1 av husbeskrivningen är det förslag som berör dem minst. De förordar en annan dragning av tillfartsvägen till området och anser att ytterligare en utfartsväg från området måste planeras.

Kommentar:

Ny gata i kvarteret föreslås i norra delen av planområdet för att återknyta till platsens historiska kontext och Vännäsvägens tidigare sträckning, vilken sammanfaller med föreslaget läge. Lokaliseringen av gatan har därtill, utifrån möjligheten att skapa en kvalitativ utemiljö med sol och skugga för både äldre och barn, bedömts lämplig. Den nya gatan gör det möjligt att omvandla del av Skolgatan till gång- och cykelväg i syfte att förbättra trafiksäkerheten invid skola, förskola och fritids- och idrottsanläggningar.

ÖVRIGA

Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Vid nybyggnation av verksamhetsområden och bostäder ska postlådor placeras i en lådsamling vid områdets infart. I flerfamiljshus ska post levereras till en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inte någon ändring av förslaget till detaljplan.

Telia/Skanova Access AB

Telia/Skanova Access AB har ingen erinran angående förslaget till detaljplan.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inte någon kommentar.

Västerbottens museum

Västerbottens museum har tidigare yttrat sig i fråga om de befintliga byggnadernas kulturvärde på berörda fastigheter (2019-07-24). Museets synpunkt från 2019-07-24, att byggnaderna inom den berörda kulturmiljön skulle skyddas från rivning enligt 9 kap 34 § plan- och bygglagen och proposition 1985/86:1 sid 289f, har tyvärr inte hör-sammats trots att det i kommunens egen översiktsplan anges att kulturmiljöer ska underhållas och bevaras för framtiden. Det är dock bra att en eventuell rivning av

befintlig bebyggelse inom planområdet ska föregås av antikvarisk medverkan och dokumentation.

Museet anser att det är anmärkningsvärt att inte ett enda ord om att beakta kulturvärdena på platsen nämns i detaljplanens syftesförklaring, trots att planområdet innefattar en kulturmiljö som bland annat utgör Bjurholms äldsta bevarade gårdsplats och enda återstående spår av 1700-talets bykärna. All planläggning ska ske med hänsyn till kulturvärden enligt PBL 2 kap 3 §.

Västerbottens museum anser att hänsynen till kulturmiljön i detaljplaneförslaget är mycket bristfällig trots att tydliga rekommendationer för hur kulturvärdena på platsen kan ges förutsättningar att bevaras finns i helt nyligen framtagna kulturmiljöprogram. De enda specifika råd som kommunen har tagit fasta på är återupptagandet av gamla Vännäsvägens sträckning, att grönområdet söder om gårdsgruppen ska sparas samt att ny namnsättning ska beakta tidigare namn och verksamheter inom området. Museet anser att planbestämmelsen beträffande grönområdet tyvärr är otillräcklig för att kunna säkra dess funktion som köksträdgård och rekreationsplats.

Största bristerna beträffande hänsynen till kulturvärdena på platsen gäller den planerade nya bebyggelsen, vilken helt saknar koppling till kulturmiljöns värdebärande uttryck och de specifika råden för att bevara dessa. Den nya bebyggelsen kommer ofrånkomligen att utgöra en egen årsring och spegla sin tid, men om slutresultatet blir bra eller mindre bra avgörs av hur väl den är anpassad utifrån platsens specifika förutsättningar, där kulturvärden är en viktig del.

Vårdade områden med kulturvärden bidrar nämligen till attraktiva orter och är en resurs för ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbart samhälle. Kulturmiljöer är dock en resurs som inte är förnybar. De spår som förstörs eller försvinner är tillgångar som för evigt går förlorade. Om värdebärande delar successivt försvinner riskerar till slut hela Bjurholms särprägel att gå förlorad.

Museet rekommenderar utifrån ovanstående att detaljplaneförslaget omarbetas med utgångspunkt från kulturmiljöprogrammets vägledning. Detta för att hänsyn till kulturvärdena på platsen ska kunna ske enligt plan- och bygglagen 2 kap 6 § och i enlighet med Bjurholms översiktsplan.

Kommentar:

I arbetet med detaljplaneförslaget har kulturmiljöutredningen varit ett viktigt underlag. Med stöd av vägledningen har hänsynen till kulturmiljön inriktats på återupptagande av en historisk vägsträckning, möjlighet till trädgård eller grönområde i läge där odling förekommit historiskt samt ett historiskt återknytande genom en noga övervägd namngivning av fastigheter och gata.

De råd som i vägledningen ges med inriktning mot byggnaders placering, gestaltning och volym finner kommunen, med avseende på den framtida verksamheten, inte

lämpliga att omvandla till planbestämmelser. Slutsatsen baseras på en intresseavvägning och på de konsekvenser föreslagna planbestämmelser kan innebära för möjligheten att tillskapa och tillvarata ändamålsenliga byggnads- och vistelseytor med kvalitet, både inom- och utomhus.

Kommunen önskar betona att de varken förbiset eller avvisar de råd som ges i kulturmiljöunderlaget. Under detaljplanläggningen ska kommunen se till allmänna och enskilda intressen och finna lösningar hur detaljplanens syfte kan uppnås på ett ändamålsenligt sätt. I planprocesser där intressen bedöms oförenliga behöver emellertid en avvägning ske. Det råder dock inget planmässigt hinder att tillämpa de generella och specifika råd som ges i kulturmiljöunderlaget vid utformning och placering av byggnad/byggnader inom planområdet.

Privatperson (Lars Lindqvist)

Lars Lindqvist anser detaljplaneförslaget vara omöjligt i dess nuvarande utformning. Den planerade fastigheten är för liten för den tänkta byggnaden på grund av att det inte finns några parkeringsplatser. Var ska besökare till sim- och bowlinghall parkera? Av befintliga parkeringsplatser har samtliga tagits bort i förslaget. Lars Lindqvist anser att parkeringsplatserna vid Folkets Hus och Castorskolan ska vara kvar samt att Skolgatan ska bibehållas som infart likt dagsläget.

Kyrkogatan bör inte blockeras och inte heller parkeringsplatserna framför kyrkan med tanke på Bjurholmsdagarna.

Den kraftiga ökningen av fordon på Kyrkogatan är ur trafiksäkerhetssynpunkt olämplig.

Ska skolbarn kliva av bussarna på busstationen så måste det lösas på ett trafiksäkert sätt.

Hela konceptet är ogenomtänkt och bör avslutas eller förändras, exempelvis genom förvärv av fastigheterna Arrendatorn 3, 4, 5 och 6. Alternativt kan tomten bebyggas med ett hyreshus/seniorboende.

Förstör inte den trivsamma miljö som vi har i Bjurholm.

Kommentar:

För att inrymma planerad verksamhet och tillhörande utemiljö behöver aktuell del av kvarteret som helhet göras disponibel för planerad verksamhet. I nära eller i direkt anslutning till verksamheten ska parkeringsplatser iordningställas i skälig utsträckning, exempelvis för rörelsehindrade, färdtjänst, taxi och varutransporter. Invid en förskola kan det också vara lämpligt att erbjuda parkeringsmöjligheter för hämtning och lämning av barn inom rimligt avstånd till förskolans entréer. Om det inte finns tillräckligt utrymme för både parkering och friyta, ska friyta prioriteras, enligt plan- och

byggglagen (2010:900). Inom planlagd kvartersmark avses en viss andel av den totala verksamhetens parkeringsbehov inrymmas.

Vid planering av en befintlig miljö är det nödvändigt att se till hur miljön nyttjas, hur pågående användning lämpar sig i förhållande till planerad användning och hur platsen passar in/fungerar i den framtida miljön. För att skapa en trafiksäker miljö för barn i förskole- och skolålder men också för oskyddade trafikanter invid skola, förskola och byggnader som nyttjas för idrotts- och fritidsaktiviteter, inte minst barn och ungdomar, bedöms det viktigt att undvika bilen som utgångspunkt vid planeringen. Befintliga parkeringsplatser framför Folkets Hus och biblioteket medför trafiksäkerhetsrisker och bidrar inte till platsens attraktivitet med avseende på en välgestaltad tätortsmiljö. För att undvika konflikt mellan oskyddade trafikanter och fordonstrafik föreslås Skolgatan ombildas till gång- och cykelväg. Befintliga verksamheter kan fortsatt nås via planerad infartsväg i norra delen av planområdet. För parkeringsplatser som inte längre kan nyttjas behöver parkeringsplatser ersättas i nödvändig utsträckning. Parkering för rörelsehindrade kommer fortsättningsvis finnas i anslutning till entréer, exempelvis vid bibliotek och simhall.

Detaljplanens genomförande innebär inte att Kyrkogatan blockeras. En detaljplan är inte styrande för möjligheten att parkera utmed gata, vilket istället regleras i lokala trafikföreskrifter.

Av yttrandet framgår inte för vilken grupp eller av vilken anledning en ökning av fordonsrörelser utmed Kyrkogatan anses olämpligt. Beräknad trafikökning beror av planerade verksamheter i kvarteret, där förskolan beräknas generera 300 fordonsrörelser/dygn och vård- och omsorgsboendet cirka 300 fordonsrörelser/dygn. Det innebär att en förskola tillika ett vård- och omsorgsboende, oavsett placering i samhället, medför ökad fordonstrafik som genereras av den egna verksamheten, så länge inte något annat färd sätt används. Ett omvänt resonemang skulle kunna appliceras, dvs. att det istället är lämpligt att placera en förskola och ett vård- och omsorgsboende med cirka 600 tillkommande fordonsrörelser invid en gata eller i ett kvarter som har en låg andel trafikrörelser och ett centralt läge, varav det senare gynnar gång- och cykeltrafik.

Vid flytt av skolskjutsar till Bjurholms busstation krävs åtgärder för att säkerställa en trafiksäker miljö vid av- och påstigning. Planerade åtgärder sker i dialog med kommunen, Länsstrafiken och fastighetsägare.

I övrigt föranleder yttrandet inte någon kommentar.

Privatperson (Anna-Lena Olsson)

Anna-Lena Olsson undrar var pengar till byggprojektet ska tas ifrån och om det inte är bättre att satsa pengar på befintlig verksamhet, i synnerhet resurser i skolan i form av fler vuxna och assistenter samt även inom barnomsorgen.

Kommentar:

Genomförande av projektet avser en långsiktig ekonomisk investering. En samlad verksamhet i en gemensam byggnad innebär lägre driftskostnader, underlättar införandet och användandet av ny teknik och kan tillgodose högt ställda miljökrav. Projektet möjliggör samnyttjande av lokaler och samverkan mellan kommunens verksamheter och ger möjligheter att åstadkomma bra arbetsmiljö och arbetstrivsel, en viktig förutsättning för en verksamhet med hög kvalitet och servicenivå. Genomförandet av projektet är ett väsentligt bidrag till att förverkliga kommunens vision och mål, bl.a. att byggnaden ska leda till lägre verksamhetskostnader år 2024 jämfört med 2018.

Privatperson (Aina Nygren)

Aina Nygren tror inte att planområdet omfattar tillräckligt utrymme för friyta för barns lek och lärande. Därtill ska vårdtagare ha möjlighet att vistas utomhus med plats för utemöbler och promenadstråk. Inom planområdet ska även varumottagning inrymmas, vilket kräver stort utrymme. Leveranser kommer att ske frekvent och behovet av varor kommer vara stort med dagliga varubilar av större format som ska köra in till varuintaget för att sedan ta sig därifrån.

Parkeringsbehovet behöver uppfyllas. Personal vid vård- och omsorgsboendet är i stort sett alla bilburna och inte beredda att lämna bilen alltför långt borta från arbetsplatsen. Självklart ska också besöksparkeringar till vård- och omsorgsboendet finnas.

Parkering behöver också tillgodoses för förskolans personal och för föräldrar som morgon och kväll ska hämta och lämna sina barn och som till största del är bilburna. Utöver det finns övrig personal, köks- och serveringspersonal liksom personal vid tvättinrättningen. Sist men inte minst behöver tillräckligt många parkeringar för rörelsehindrade tillgodoses för alla verksamhetsområden inom detaljplanen.

Trafiksituationen till och från området kommer innebära att kommunen blir tvungen att bygga nya gator samt gång- och cykelbanor till och från området. Befintliga tillfarter och utfarter kommer inte räcka till, vilket fördyrar projektet avsevärt.

Kommunmedborgarna ska också utan problem kunna ta sig till Folkets Hus, fritidsgård, simhall, bibliotek och nytt gym och bowlinghall samtidigt som parkeringsplatser ska tillgodoses. Castorskolans personal parkerar idag inom föreslaget planområde, vilket innebär att befintlig personalparkering behöver ersättas om planlagd verksamhet förverkligas.

Nuvarande lösning med skolskjutsar fungerar då en eller två ur skolans personal är med barnen och tillser att de säkert kan gå en kort sträcka till bussarna. I den presenterade detaljplanen finns inte utrymme för skolbussars lämning och hämtning av skolbarn. På ställd fråga under samrådet har svaret varit att på- och avstigning för barn med skolskjuts kommer att ske vid Bjurholms busstation. Det betyder att personal från förskoleklass och uppåt måste hämta och lämna barn på busstationen i samband med av- och påstigning. Den lösningen känns helt otillfredsställande sett ur alla synvinklar.

Bjurholm har sedan många år arrangerat marknad längs Kyrkogatan i dagarna två under första helgen i juli. Marknaden är årets höjdpunkt i Bjurholm för kommunborna och tillresande besökare och brukar vara väldigt välbesökt, en möjlighet att träffas och ett lyft även för ortens butiker. Föreslagen verksamhet inom planområdet kommer att stoppa möjligheten att arrangera marknad då marknadsplatsen till stor del ligger inom planområdet. Kommunen har dessutom bjudit in så kallade "Bjurholmsambassadörer" till hembygdsgården i samband med marknadshelgen med ordnade utflykter, underhållning och aktuell information. Hembygdsföreningen har tillhandahållit kaffe med tårta samt palt med tillbehör. Dessa ambassadörsträffar har varit mycket välbesökta med cirka 70 - 80 hemvändare och deras familjer, som naturligtvis också gynnat marknaden och ortens butiker. Om marknad inte kan arrangeras upphör naturligtvis de så kallade ambassadörsträffarna, vilket drabbar affärsidkarna i samhället.

Den samlade uppfattningen är att det område som detaljplanen omfattar inte har planmässiga förutsättningar för vård- och omsorgsboende, förskola, tvätteri, storkök och bostäder. Då förslaget till detaljplan dessutom innebär byggande på kulturhistorisk mark är exploatering av marken olämplig liksom en rivning av historiska byggnader. Den absoluta närheten till Bjurholms kyrka gör det också olämpligt utifrån byggrättens storlek.

Kommentar:

I detaljplanen regleras att 50 procent av kvartersmarken inom användningsområdet inte får hårdgöras, vilket motsvarar en yta om cirka 4600 kvm. Planbestämmelserna om utnyttjandegrad och markens anordnande avser tillsammans säkerställa tillräcklig friyta lämpad för lek och utevistelse invid bostäder (vård- och omsorgsboende) och skolverksamheter (förskola).

Parkeringsbehovet för planerade verksamheter liksom befintliga verksamheter som påverkas av detaljplanens genomförande framgår av tillhörande trafikutredning "Diamanten – Trafikutredning", Norconsult AB (2020-05-14). I nära eller i direkt anslutning till planerad verksamhet ska parkeringsplatser iordningställas i skälig utsträckning, exempelvis för rörelsehindrade, färdtjänst, taxi och varutransporter. Invid en förskola kan det också vara lämpligt med parkeringsmöjligheter för hämtning och lämning av barn. Genom iordningställande av parkeringsplatser, i första hand norr om Folket Hus samt på ytan framför "Ledningscentralen", bedöms en större andel av

parkeringsbehovet kunna tillgodoses både vad avser tillkommande parkeringsplatser och ersättning av befintliga parkeringsplatser. Parkering för rörelsehindrade kommer fortsättningsvis finnas i anslutning till befintliga entréer, exempelvis vid bibliotek och simhall.

Förslaget att tillskapa en gata i Vännäsvägens tidigare sträckning beror inte av att Skolgatan inte "räcker till". Syftet är att åstadkomma en trygg utemiljö invid och i anslutning till förskola och skola som inte är belastad av fordonstrafik. I området är det av vikt att också främja gång- och cykeltrafik.

Vid flytt av skolskjutsar till Bjurholms busstation krävs åtgärder för att säkerställa en trafiksäker miljö vid av- och påstigning. Planerade åtgärder sker i dialog med kommunen, Länstrafiken och fastighetsägare.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte stå i strid med möjligheten att anordna marknadsdagar i Bjurholm.

Frågan om rivning av befintliga kulturhistorisk bebyggelse inom planområdet har hanterats i dialog med Länsstyrelsen och Västerbottens museum. Inom planområdet regleras högsta byggnadshöjd med hänsyn till omkringliggande bebyggelse, däribland Bjurholms kyrka. Efter samrådet har en sänkning av föreslagen högsta byggnadshöjd gjorts från 16,0 meter till 15,0 meter i plankartan.

Privatperson (Helena Fridsson och Jonny Jonsson)

I trafikutredningen anges beräknat trafikflöde på södra delen av Kyrkogatan till 900 fordon/dygn. Hur många fordonsrörelser beräknas längst den norra delen av Kyrkogatan? Av dessa fordon, hur många beräknas köra från/till Kyrkogatan, via korsningen Kyrkogatan 10 - Skolgatan 2, till planområdet istället för via den planlagda nya vägen i kvarteret Arrendatorn?

Som det är i dag är Skolgatan, från korsningen vid Kyrkogatan 10, mot Folkets Hus, en återvändsgränd. Hur är det tänkt i framtiden?

Det finns i nuläget tolv barn från korsningen vid Kyrkogatan 10 - Skolgatan 2 och fram till Skolgatan 7. Skolgatan (vid Kyrkogatan 10) är den väg som även många barn nyttjar till och från skolan från norra delen av Kyrkogatan och Grönalundsområdet. Gångvägen från Ringvägen, via tunnel under väg 92, kommer också upp på Skolgatan. Hur är det tänkt att de ska få en säker skolväg när det blir mer trafik vid kvarteret Arrendatorn? Vi känner oss väldigt oroliga att trafiken längst med hela Kyrkogatan och Skolgatan ska öka väldigt mycket.

Vi tror inte att särskilt många som ska till Castorskolan kommer att använda den planerade gång- och cykelvägen från Kyrkogatan till Folkets hus. Det finns alternativa vägar in till Diamanten/skolområdet/Folkets hus som ligger bättre till tex via Rektorsgatan och Skolgatan vid Kyrkogatan 10. Vi är inte emot att bilvägen tas bort men att

göra om den till en gång- och cykelväg tror vi är bortkastade pengar. Har alternativet att göra Skolgatan (infart vid Kyrkogatan 10) samt Rektorsgatan till en gång- och cykelväg där enbart boende får köra in, studerats? Det skulle göra att det bli en säkrare väg till och från skolan för många barn. Dessutom passar det ihop med tanken att få en säker väg mellan skola och busstation. Enligt planförslaget ska parkeringarna vid biblioteket tas bort och i kombination med att Skolgatan/Rektorsgatan omvandlas till gång- och cykelväg kommer det leda till att det även blir säkra vägar till och från t.ex. simhall, Castorhallen, musiksalar och andra viktiga funktioner för skolans elever. Kommunen anser väl inte att det ska vara en bilväg utanför Folkets Hus? För då faller tänket att det ska vara säkrare för eleverna, både till och från skolan samt till och från de olika skolaktiviteterna, exempelvis musiksalar.

Kommentar:

Trafikökningen på Kyrkogatan har beräknats utifrån de fordonsrörelser som planerad verksamhet bedöms generera. Det har inte gjorts beräkningar för specifika sträckor längs Skol- eller Kyrkogatan.

Regleringen av trafiken i kvarteret kommer att ses över som en del i genomförandet av detaljplanen, varför det i dagsläget inte går att besvara frågan om Skolgatan kommer vara öppen för trafik i korsningen med den kvartersgata som föreslås i detaljplanen.

Ett mål i arbetet med detaljplanen har varit att öka trafiksäkerheten invid och i angränsning till skola och planerad förskoleverksamhet. En åtgärd har bland annat varit att föreslå del av Skolgatan som gång- och cykelväg. För att ytterligare höja trafiksäkerheten finns möjlighet att omvandla ytan framför Folkets Hus till gångfartsområde. Det innebär att fordon måste framföras på de gåendes villkor, det vill säga inte i högre hastighet än gångfart och med väjningsplikt mot gående.

För sträckan mellan gång- och cykelvägen norr om Folkets Hus och fram till Folkets Hus finns möjlighet att anlägga trottoar för att skilja oskyddade trafikanter från fordonstrafik. Behovet av trafiksäkra lösningar för gående och cyklister och hur eventuella åtgärder kan komma att genomföras inom och i anslutning till planområdet beror av den framtida bebyggelsens placering i kvarteret, verksamhetens innehåll, placering av framtida entréer och lokalisering av angöringsytor etc.

Av den trafik som planerad verksamhet beräknas generera, utgörs nära hälften av trafik till och från förskola vid tidpunkter för hämtning och lämning. I ett scenario där besöksparkering för förskolans behov iordningställs inom planområdet med in- och utfart mot planerad infartsgata, kommer en större mängd av den trafik som planerad verksamhet genererar, inte att påverka trafiksituationen på Skolgatan.

Det bedöms inte praktiskt genomförbart att förbjuda allmän fordonstrafik på önskad del av Skolgatan med förbehåll att fordon får framföras endast av boende vid gatan.

Av detaljplaneförslaget framgår att en flytt av skolskjutstrafiken till Bjurholms busstation också innebär att ett antal parkeringsplatser vid Rektorsgatan, i anslutning till Castorskolans östra entré, behöver ersättas på annan plats för att skapa en trygg skolväg för skolskjutselever. Det gynnar inte bara trafiksäkerheten för elever med skolskjuts utan ökar trafiksäkerheten invid skola och fritidsaktiviteter generellt.

Kommunen bedömer att en bilväg framför Folkets Hus, utan särskilda hänsynstaganden, inte överensstämmer med målet om en trafiksäker skolmiljö. Det finns olika åtgärder som kan hindra att fordonstrafik framförs på ett olämpligt sätt framför Folkets Hus. I tidigare stycke har ett förslag om gångfartsområde återgetts som ett exempel.

Privatperson (Jenny och Peter Johansson)

Jenny och Peter Johansson framför synpunkter angående trafiksituationen. De framför att Kyrkogatan redan i dagsläget, från Rektorsgatan till korsningen mot Åkervägen, är för smal för ändamålet för att oskyddade trafikanter ska kunna ta sig fram säkert och tryggt.

Om trafikflödet ökar, enligt beräkningarna, från 300 till 900 fordon/dygn på Kyrkogatan så är det troligen beräknat från Storgatan till Skolgatan. Det behöver även beaktas att trafikflödet från korsningen Örträskvägen/Kyrkogatan mot Storgatan också kommer att öka väsentligt. Personal, föräldrar, anhöriga o.s.v. som ska ta sig till kvarteret Arrendatorn men som bor i t.ex. Ström, Ottervattnet och Näsland kommer med all sannolikhet att ta den väg som är snabbast och närmast, alltså via Kyrkogatan.

Kyrkogatan räknas som en gata med blandtrafik, alltså en gata med två körfält och oskyddade trafikanter som samsas på samma väg. Det hjälper inte att vägen därtill är klassad som 50-väg. Det är märkligt då en blandtrafikgata inte bör ha en hastighet överstigande 30 km/h.

Jenny och Peter Johansson ger ett exempel i samband med skolan start- och sluttid:

Klockan är 8.00. Barnen går från Kyrkogatan i riktning mot Storgatan. När barnen kommer till bron över väg 92 så smalnar vägen av (5,5 meter). Här möter barnen en person på cykel och samtidigt kommer en bil bakom cyklisten och en mötande bil kommer från samma riktning som barnen. Nu möts alltså en/flera barn, en cyklist och 2 bilar samtidigt på denna 5,5 meter smala bro.

De framför att det, i de flesta öron, måste låta totalt livsfarligt. Eftersom det är så många barnfamiljer nu som ska ta sig till skola, fritids, jobb m.m. via Kyrkogatan så måste det finnas en säker och trygg färdväg för dem.

Om en motortrafikant kör på en fotgängare eller en annan oskyddad trafikant (exempelvis en cyklist eller mopedist) så är hastighet helt avgörande för hur allvarlig

olyckan blir. Vid påkörning i 30 km/h så är risken att trafikanten omkommer 10 %, vid påkörning i 50 km/h så ökar risken till 80 %.

Det som Jenny och Peter Johansson vill med sin skrivelse och som de menar är rätt, vare sig om detaljplaneförslaget förverkligas eller inte, är att enkelrikta Kyrkogatan med en gångbana på den östra sidan. Det skulle vara gynnsamt ur flera aspekter:

- Gående skulle få en tryggare färdväg mot skola, förskola, äldreomsorg m.m.
- Det skulle tillskapas ett behagligt och attraktivt promenadstråk som sammanlänkas med Åkervägen, Bondegatan och Storgatan på en sträcka av cirka 2 kilometer.
- Ökad trygghet för oskyddade trafikanter, i synnerhet vid mörker.
- Ökad trygghet för barn under fritiden
- Minskad trafik på Kyrkogatan

Till synpunkterna bifogas en bilaga med uppgifter om olika gatutyper, rekommenderade hastigheter och körfält.

Kommentar:

En detaljplan är inte styrande för möjligheten att reglera trafiken i ett område, vilket istället regleras i lokala trafikföreskrifter.

Privatperson (Stefan Enardsson)

Stefan Enardsson anser detaljplaneförslaget otroligt dåligt genomtänkt. Enardsson anser att planförslaget inte kan antas om det inte är klargjort hur en eventuell verksamhet ska fungera. I förslaget framkommer att samtliga parkeringar för befintlig verksamhet ska flyttas till "annat ställe". Som det ser ut runt området så finns inget annat ställe.

Folkets Hus, biblioteket, gym, ungdomsgård, skolan samt sim-, sport-, skytte- och bowlinghallen skulle vara i behov av bättre parkerings- och trafiklösningar, inte en jättestor försämring. Kommunen är även skyldig att tillhandahålla parkering för rörelsehindrade, var ska de lokaliseras?

Planområdet behöver utökas för att rymma planerad verksamhet, är det överhuvudtaget utrett vilka ytor som behövs?

Lösningen på skolskjutsfrågan att skicka små barn att irra runt på en busstation för hemresa måste väl alla förstå att det inte kommer att gå.

Om andra förskolebyggen hade studerats skulle ni ha sett hur viktigt det är med en säker inhägnad plats för hämtning och lämning av förskolebarn i anslutning till entrén, var ska entrén vara? Lekytor på minst 3000 kvm i anslutning till respektive entré, var ska de ligga?

Även äldre med speciella behov behöver en lugn plats där dom kan få vistas (även utomhus, var ska de rymmas?)

Alla parkeringar och all trafik ska tas bort för att säkra utomhusmiljön, men både storköket och tvätteriet behöver lastkaj för att ta emot och skicka varor, var ska de förläggas och hur ska transportererna lösas?

Detaljplaneförslaget är dåligt förberett och det finns så otroligt många frågetecken. Att gå vidare med detaljplaneförslaget utan svar vore helt förkastligt.

Kommentar:

Parkeringsbehovet för planerade verksamheter liksom befintliga verksamheter som påverkas av detaljplanens genomförande framgår av tillhörande trafikutredning "Diamanten – Trafikutredning", Norconsult AB (2020-05-14). I nära eller i direkt anslutning till planerad verksamhet ska parkeringsplatser iordningställas i skälig utsträckning, exempelvis för rörelsehindrade, färdtjänst, taxi och varutransporter. Invid en förskola är det lämpligt att parkeringsmöjligheter för hämtning och lämning av barn kan erbjudas inom skäligt avstånd från entréer. Genom iordningställande av parkeringsplatser, i första hand norr om Folket Hus samt på ytan framför "Ledningscentralen", bedöms en större andel av parkeringsbehovet kunna tillgodoses både vad avser tillkommande parkeringsplatser och ersättning av befintliga parkeringsplatser. Parkering för rörelsehindrade kommer fortsättningsvis finnas i anslutning till befintliga entréer, exempelvis vid bibliotek och simhall.

Bjurholms kommun har tagit fram "Lokal- och funktionsprogram för Diamanten – äldrecenter och förskola i Bjurholms kommun" (November 2019). I programmet redovisas en sammanställning av ytbehovet för respektive verksamhet inklusive ytor för utevistelse. Programmet utgör underlag till detaljplanen. Resultatet av volymstudien, som också utgör underlag till detaljplanen, visar att det finns möjlighet att inrymma en gemensam byggnad för definierat lokalbehov inom ramen för lokal- och funktionsprogrammet samt inom ramen för föreslagen detaljplan.

Vid flytt av skolskjutsar till Bjurholms busstation krävs åtgärder för att säkerställa en trafiksäker miljö vid av- och påstigning. Planerade åtgärder sker i dialog med kommunen, Länstrafiken och fastighetsägare.

Detaljplanen reglerar inte specifikt var entréer ska förläggas. Det finns möjlighet att placera entréer till förskoleavdelningar i olika delar av en framtida byggnad med möjlighet att nyttja gemensamma utemiljöer.

För friytor invid skolverksamheter har Boverket tagit fram allmänna råd (BFS 2015:1 – FRI 1) som förtydligar bestämmelserna avseende friytor (BFS 2015:1). Boverket anger att friytan bör uppgå till 40 kvm friyta per barn i förskolan. Friytans totala storlek bör överstiga 3000 kvm, oavsett antalet barn. Friyta om 3000 kvm avser sålunda ett lägsta behov av friyta för förskoleverksamheten som helhet inom planområdet.

I "Lokal- och funktionsprogram för Diamanten – äldrecenter och förskola i Bjurholms kommun" (November 2019), uppges ett ytbehov om 1500 kvadratmeter för äldres utevistelse inom planområdet. Planbestämmelserna om utnyttjandegrad [e₁] och markens anordnande [50 % av marken inom användningsområdet får inte hårdgöras] avser tillsammans säkerställa tillräcklig friyta lämpad för lek och utevistelse invid bostäder (vård- och omsorgsboende) och skolverksamheter (förskola).

I detaljplanen regleras inte specifikt placeringen av varumottagning.

REVIDERING

Med anledning av inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Revidering av planbestämmelse avseende byggnadshöjd.
- Ny planbestämmelse [e₂] avseende största byggnadsarea per byggnad inom s.k. korsmark.

Planbeskrivning

- Redaktionella ändringar

BJURHOLMS KOMMUN april 2021

Jimmy Johansson
Kommunchef
Bjurholms kommun