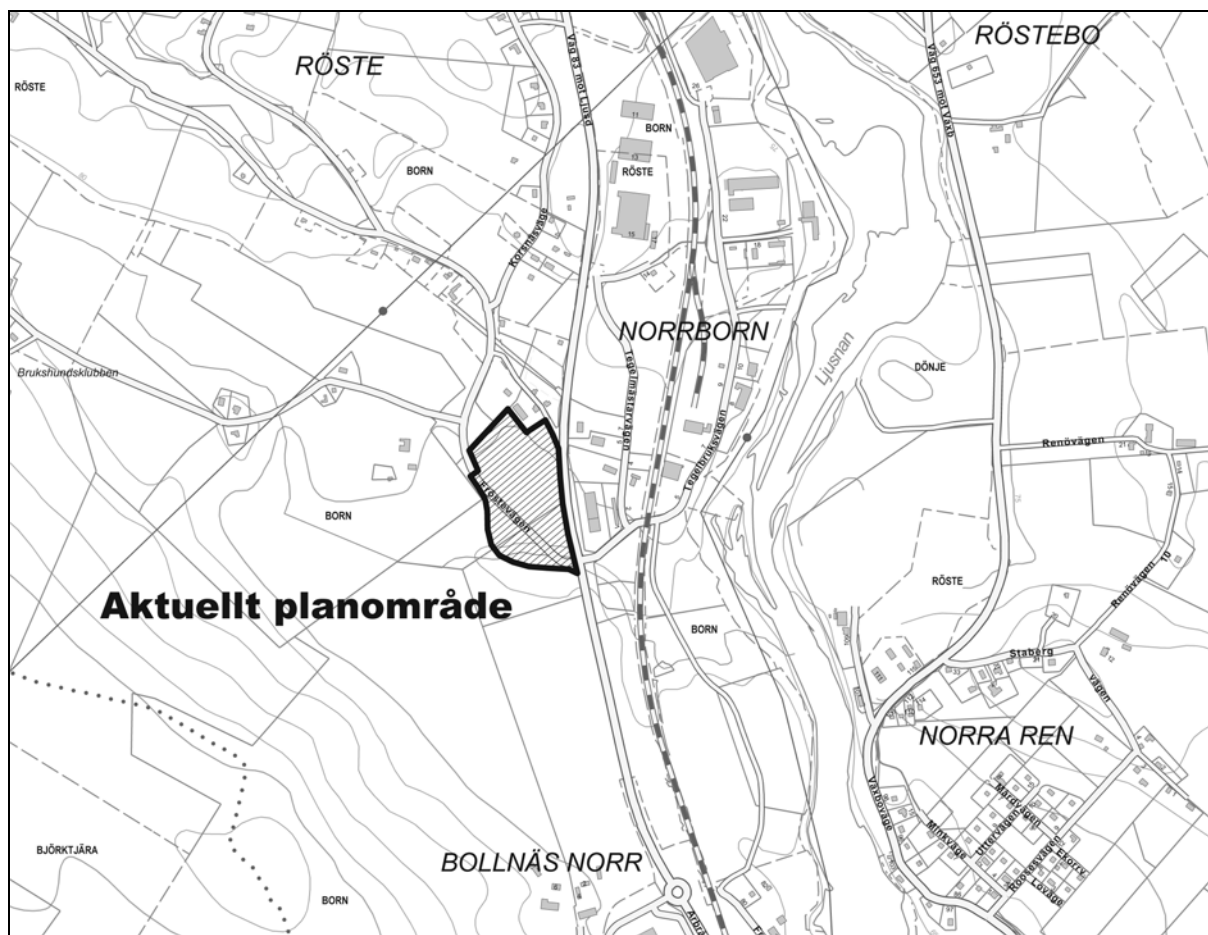




Detaljplan för del av Born 5:9, Norrborns handelsområde

Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län

Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret, plan, i april 2008

Göran Göransson
Planingenjör

Detaljplanen

- antogs av kommunfullmäktige 2008-09-29, §251
- beslutet vann laga kraft 2008-11-10
- genomförandetid t o m 2023-11-10

Handlingar

Planförslaget utgörs av

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning med riskanalys
- Fastighetsägarförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra etableringar för handel i ett attraktivt läge intill riksvägen med en byggnadsyta på ca 7- 8000m² i en våning.

För att få en större sammanhängande handelstomt läggs Fröstevägen om i en västligare sträckning.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadens norra del intill väg 83.

Areal

Planområdets areal är ca 3,9 ha

Markägförhållanden

Marken ägs av kommunen. Den väg som går genom området ingår i en gemensamhetsanläggning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs tätort redovisas aktuellt område för verksamheter. Riksväg 83 som är av riksintresse ingår i huvudvägnätet med funktionen genomfart.

Området ligger inom riksintresseområdet för Ljusnan dalgång.

Detaljplaner

Området är tidigare inte detaljplanelagt.

Till området gränsar följande detaljplaner:

- Stadsplan för Norrborns industriområde, Born 8:1, Röste 4:39 m fl, fastställd 1976-02-18.
- Ändring och utvidgning av stadsplan för Born 2:26 m fl, fastställd 1979-11-02.
- Detaljplan för del av fastigheten Born 8:8, Norrborns industriområde, fastställd 1989-03-16.

Dessa planer redovisar kvartersmark för industriändamål samt handel om Miljö- och byggnämnden finner det lämpligt.

Riksvägen redovisas som gatumark.

Program för planområdet

Ett enkelt planprogram har upprättats och legat som underlag vid tidigt samråd. Med utgångspunkt från de synpunkter som framfördes i programskedet har alternativa skisser tagits fram. Ett av dessa alternativ, alt 2, tar stor hänsyn till framförda synpunkter. Med en mindre bearbetning av detta alternativ tas ytterligare hänsyn och detta bearbetade alternativ utgör underlag för nu aktuellt planförslag.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2007-12-10 att förorda ett bearbetat alternativ 2 för vidare arbete.

Miljöaspekter

Hushållning med mark- vatten och andra resurser

Planförslaget synes förenligt med MB kap 3 och 4.

Föreslagen markanvändning ger förändringar i förhållande till pågående användning som är matjordsupplag. Planförslaget bedöms inte medföra någon större negativ påverkan på naturen.

I anslutning till området finns ett sumpskogsområde enligt Skogsvårdsstyrelsens inventeringar. Vid en fördjupad inventering 2007-11-13 har Skogsvårdsstyrelsen bedömt att områdets naturvärden är ringa då området är starkt påverkad av dikning och röjning/gallring. Området omfattas inte av skydd enligt miljöbalken och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känslig i kommunens översiktsplan.

Eftersom befintlig väg genom området kommer att erhålla annan sträckning måste bäcken som passerar inom området dras om. I samband med dessa arbeten måste åtgärder vidtas för att förhindra att grumligt vatten kan transporteras vidare mot Ljusnan och fiskodlingen som finns nedströms.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms generera en trafikökning på 500-1500 f/dygn på riksvägen och infarten till Fröstevägen och parkeringen. För att minimera påverkan av buller och avgaser för boende i närområdet förläggs bilparkeringen i södra delen av planområdet och planerade byggnader norr därom. Avståndet mellan lastkaj och närmaste bostadshus är ca 100 m och mellan parkering och bostadshus ca 150 m. Det innebär att förändringarna inte bedöms vara av sådan omfattning att det medför mer än marginell påverkan av buller och avgaser för närboende och inte av sådan omfattning att det blir störande eller negativt påverkar människors hälsa.

På väg 83 sker transporter av farligt gods. Räddningstjänsten har gjort en riskanalys vilken ingår som planhandling.

Några markstabilitetsproblem bedöms inte uppstå inom området då utfyllnader kommer att föregås av urgrävning av de jordarter som har låg bärighet. Delar av området är utfyllt med diverse massor från rivningsarbeten. Ytterligare markundersökning bör ske före projekteringen för att bedöma markens miljö- och hälsofarlighet. Utgrävda massor ska betraktas som miljöfarliga intill dess undersökningar visar motsatsen.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder

Ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter redovisas mot väg 83.

Ett ca 40- 70 m brett trädbevuxet område säkerställs som skyddszon mot bostadsbebyggelsen i norr.

Ett alternativt att ansluta Fröstevägen längre norrut har analyserats. Att bibehålla befintlig anslutningspunkt har valts för att minimera störningarna för boende norr om planområdet då tillfarten till handelsområdet och parkering kommer långt bort från befintliga bostäder.

Lokala och regionala miljömål

Planen synes inte innebära någon risk för att miljömålen inte ska kunna uppfyllas.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att gränsvärdena enligt miljöbalkens förordning om miljökvalitetsnormer överskrids.

Ställningstagande

Bedömningen är att aktuellt projekt inte medför betydande miljöpåverkan. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte utarbetats. Under rubriken miljöaspekter behandlas projektets påverkan på natur, miljö, hälsa och säkerhet.

Planförslaget synes förenligt med miljöbalkens intentioner då föreslagen markanvändning ger en från allmän synpunkt god hushållning. Förslaget synes inte heller medföra att miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms medföra viss miljöpåverkan för närboende. Med hänsyn till detta föreslås en tämligen bred skyddszon mellan befintlig bostadsbebyggelse och föreslaget handelsområde.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Området består delvis av ett gammalt lertag som är bevuxet med mestadels lövträd.

Del av området är redan exploaterad mark och där sker tillverkning av matjord som innebär sortering och lastning av jordmassor.

Genom området går en väg och en bäck. Vägen föreslås byggas i ett helt nytt läge längre västerut varvid bäcken på en delsträcka läggs intill den ombyggda vägen. Den utvidgning av bäcken som finns för rensning föreslås bibehållas men flyttas något.

En tämligen bred trädbevuxen skyddszon föreslås mot befintlig bebyggelse i norr.

Söder och väster om planområdet, men utanför detsamma, föreslås befintliga trädbevuxna ytor bibehållas som avgränsning mot jordbruksmarken i söder och väster.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts 2007-05-04 av konsultfirman Tyréns. Där framkommer att området har varierande jordlagerförhållanden med delvis utfyllda ytor, dels områden med fastmark av morän och dels naturliga lösjordspartier i den norra delen och kring bäcken. Delar av området har använts som tipplats vid bl a rivning av hus.

På fastmarkspartierna bedöms grundläggning för normala byggnadslaster som okomplicerad. Där lösjord förekommer visar undersökningarna på ett relativt ringa djup till fast botten vilket medger att urgrävning är en rimlig åtgärd.

Ytterligare undersökningar måste ske i samband med utbyggnader.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Området planeras för handel i ett attraktivt trafikorienterat läge.

Någon maximal byggnadsyta anges inte i detaljplanen utan vid utbyggnad måste byggnadsytan balanseras mot parkeringsbehovet.

Det bedöms att området kan bebyggas med ca 7 000 – 8 000 m² byggnadsyta.

Illustrationen visar en möjlig placering av byggkropparna. Redovisad placering ger en god orienterbarhet med parkeringsplatser mellan infart och entréer.

Bebyggelsen planeras till en våning med maximalt 6,0 m byggnadshöjd och en begränsning av nockhöjden till maximalt 8,5 m.



Skyltar

En större områdesskylt för hela handelsområdet föreslås placeras vid infarten i söder och redovisas på illustrationen. För att få en enhetlighet kan områdesskylten med fördel utformas i samma formspråk som den vid BollnäsNorr. Företagsegna skyltar bör placeras på byggnadens fasader ovanför entréer.

Gator och trafik

Gatunät, GC-trafik

Öster om planområdet går väg 83 som är infart/genomfart till staden enligt trafiknäts-analysen.

Riksvägen är av riksintresse. Den har en skyltad hastighet på 70 km/tim och ett trafikflöde på 7800 f/dygn norr om Tegelbruksvägen.

Genom området går en lokal samfärd bilväg, Fröstevägen. Den föreslås flyttas till ett läge längre västerut men korsningspunkten med väg 83 föreslås bibehållas. Trafiken på Fröstevägen kommer att öka närmast anslutningen till riksvägen då området byggs ut. Hur stor den trafikökningen blir beror på vilken handelsverksamhet som etableras men bedöms vara mellan 500 – 1500 f/dygn.

Kommunen avser att bygga om vägkorsningen med refuger i kantsten och förses med svängfält. Refugerna kommer att utformas så att fotgängare som korsar riksvägen har möjlighet att passera ett körfält i taget.

En mindre förlängning av planerade svängfält måste till när handelsområdet byggs ut.

Avståndet mellan riksvägens beläggningskant och kvartersgräns är som minst 7,0 m. För att dels få en visuell avgränsning dels öka säkerheten ytterligare mellan riksvägen och parkeringen föreslås att en ca 0,8 m hög jordvall anläggs närmast riksvägen. Där kommer avståndet mellan riksvägen och parkeringsytorna att vara som minst 10 m.

Utfartsförbud föreslås mot väg 83.

En GC- väg från staden ansluter till planområdets södra del.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns i anslutning till planområdet längs riksvägen. Dessa trafikeras av landsortsbussar.

Parkering, varumottag, utfarter

Angöringar och parkeringar planeras att ansluta till Fröstevägen. Föreslagen utformning ger goda förutsättningar att skilja varumottagning från kundparkering.

Teknisk försörjning

Vatten avlopp

Området ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga VA-ledningar finns ca 150 m norr om det föreslagna handelsområdet. Bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detta måste ske genom pumpning.

Möjlighet att ta brandvatten med 20- 40 l/s ska ordnas inom området.

Fjärrvärme

Området planeras att i framtiden anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

El

Ett område för transformatorstation redovisas i planområdets västligaste del. Ledningsläget säkerställs vid handelskvarterets norra gräns med ett u-område.

Administrativa frågor

Bygglovplikten

Ingen förändring föreslås av bygglovplikten då området är beläget i tätorten och de generella reglerna bedöms lämpliga.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av handel i ett trafikorienterat läge intill riksväg 83.

Planförslaget har utformats så att närboende ska få en så liten påverkan av buller och bilavgaser som möjligt. Förändringarna bedöms inte vara av sådan omfattning att det medför mer än marginell påverkan av buller och avgaser för närboende och inte av sådan omfattning att det blir störande eller negativt påverkar människors hälsa.

Del av sumpskogsområdet kommer att exploateras. Den bäck som finns i områdets södra del ges en ny sträckning.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Någon tidplan för utbyggnad har inte angivits.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen svarar för lokalgatan samt naturområdet norr om handelskvarteret.

Fastighetsrättsliga frågor

Ett område för allmänna underjordiska ledningar redovisas i norr i anslutning till gränsen för kvartersmarken.

Den gemensamhetsanläggning som berör Fröstevägen upphävs för delen inom planområdet.

Ekonomiska frågor

En omläggning av Fröstevägen och bäck måste ske. Inom detta område finns jordar med låg bärighet som föreslås schaktas bort. Volymen har uppskattats till ca 10 800 m³. Kostnaderna för dessa arbeten uppskattats till mellan 4,6 – 6,3 milj kr beroende på hur snabbt ett genomförande ska ske. Kan genomförandet ske under en längre tid gäller den lägre kostnaden. Kommunen svarar för dessa kostnader.

Även för handelskvarteret fordras urgrävning och bortforsling av jordmassor med låg bärighet. Där har volymen uppskattats till ca 6 000 m³. Kostnaderna för dessa arbeten ingår inte i nu redovisade kostnader.

En mindre ombyggnad av riksvägens korsningsutformning måste ske. Denna ombyggnad svarar och bekostar kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN MM

Denna detaljplan är upprättad av planingenjör Göran Göransson, samhällsbyggnadskontoret, i samarbete med Per Lindkvist och Ola Gustavsson, teknik- service- och fritidsförvaltningen samt Kent Bengtsson, Räddningstjänsten.

2008-02-14

Riskbedömning rörande detaljplan för del av Born 5:9, Norrborns handelsområde, Bollnäs kommun, Gävleborg län.

Räddningstjänsten har beretts tillfälle att yttra sig över bl a hälsa och säkerhet. Med anledning av detta lämnas följande synpunkter:

Transport av farligt gods sker på RV 83 och har så skett under mycket lång tid. Vilka mängder och exakt vad som transporteras är inte kartlagt. Senaste kartläggningen som gjordes för transporter på väg och järnväg genom länet och Bollnäs kommun gjordes av länsstyrelsen 1977. Under årens lopp har sannolikt både mängderna och typ av farligt gods ändrats.

I det aktuella området passerar både väg och järnväg där farligt gods transporteras och där en ev olycka skulle kunna få stora konsekvenser. Den bedömning (riskanalys) som gjorts av räddningstjänsten tidigare bedöms risken som 3C i en riskmatris. Det innebär att vissa åtgärder skulle behöva vidtas för att kunna agera vid en ev olycka med farligt gods.

Den tidigare etableringen (Bollnäs Norr) ligger som vi ser det lika utsatt som detta planerade handelsområde, både vad gäller väg och järnvägstransporter av farligt gods. Detsamma gäller trafiken genom stan där bebyggelse och befolkning är ännu mer utsatt. I konsekvensens namn ser vi inte riskerna som större i detta område än i redan befintlig bebyggelse. Dock skulle följande åtgärder behöva vidtas för att få en lika säkerhetsnivå som i befintlig bebyggelse:

- Möjlighet till att sända VMA i det aktuella området. Utplacering av tyfon/er (Både Norrborn och Bollnäs Norr)
- Förbereda central fläktavstängning i byggnad/er.

Räddningstjänsten ställer gärna upp och deltar vid alt delger en noggrannare riskanalys när mer detaljer finns i ärendet bl a typ av verksamhet, bebyggelse mm.

Torbjörn Wannqvist
räddningschef