

Samhällsbyggnadskontoret

2020-01-31

Dnr 2018-00154

Johan Gunhamre
 Samhällsplanerare
 0278 251 72
 Samh.bygg@bollnas.se

Planbeskrivning

Detaljplan för Rens industriby

Ren 30:481 m.fl.



Planområdets lokalisering

**Antagen av Miljö- och byggnämnden 2020-03-09 § 31
 Laga kraft 2020-04-06**



Innehåll

1.	Inledning	5
2.	Planens syfte och huvuddrag	5
	Planhandlingar	5
	Läge och areal	5
	Markägare	5
3.	Tidigare Ställningstaganden	6
	Översiktsplan	6
	Detaljplan	6
4.	Förutsättningar och förändringar	7
	Natur och kultur	7
	Mark och vegetation	7
	Geotekniska förhållanden	7
	Potentiellt förorenat område	7
	Radon	7
	Fornlämningar/kulturminnen	7
	Planbestämmelser som värnar kulturmiljö	10
	Bebyggelseområden	12
	Befintlig bebyggelse	12
	Planförslag – kvartersmark för handel verksamheter bostad tekniska anläggningar	13
	Trafik och gator	13
	Gator	13
	Teknisk försörjning	13
	Vatten, avlopp	13
	Dagvatten	13
	Energitillförsel	14
	El	14
	Tele	14
5.	Konsekvenser	15
	Hållbar utveckling och miljö	15
	Hållbar utveckling	15
	Naturmiljö	15
	Kulturmiljö	15
	Miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet	15
	Buller	15
	Skyddsåtgärder	15

Behovsbedömning	15
6. Administrativa frågor	16
Genomförandetid	16
Planförfarande	16
Tidplan	16
7. Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Huvudmannaskap	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Fastighetsbildning	16
Fastighetsförteckning	16
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	16
Inlösen skyldighet	16
Inlösen rättighet	17
Fastighetskonsekvenser.....	17
Exploateringsavtal	20
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor.....	20
Medverkande	20

1. Inledning

Detaljplanens plankarta är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen regleras. 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

2. Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ta bort prickmark på kvartersmark med användningen småindustri, för att tillskapa en flexiblere plan som möjliggör utökning av handel och industri. Planens syfte är också att säkerställa kulturhistoriska värden av byggnadsminnet Rehnstedska gården, som finns inom planområdet. I det senare fallet blir prickmarken kvar som ett kulturhistoriskt skydd.

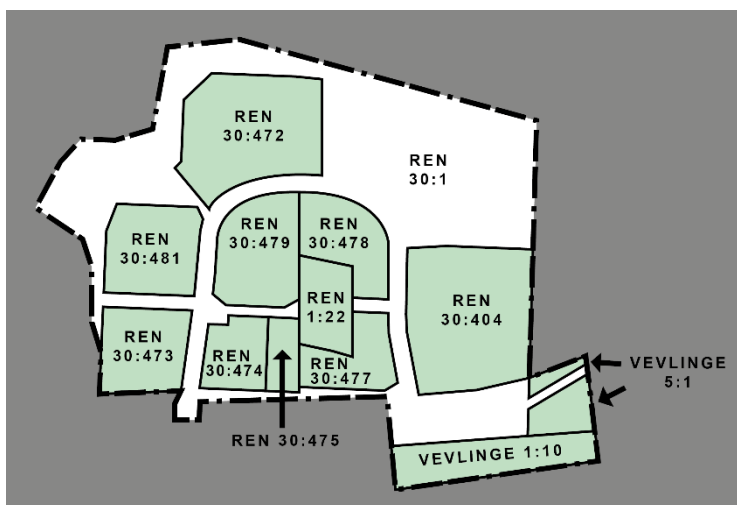
Planhandlingar

Plankarta
 Planbeskrivning (denna handling)
 Fastighetsförteckning
 Behovsbedömning
 Undersökningsrapport

Läge och areal

Planområdet är beläget på Ren, cirka 3 kilometer nordöst om centrala Bollnäs. Planområdets totala area är cirka 18,1 hektar varav kvartersmark utgör cirka 11,6 hektar.

Markägare



Översiktsbild över fastigheterna på planområdet

Fastighetsförteckning

Ren 30:1 ägs av Bollnäs kommun
 Ren 30:473 ägs av Baldersnes Fastigheter AB
 Ren 30:481 ägs av Fastigheter i Ren AB
 Ren 30:472 ägs av Järvsö Kebab AB
 Ren 30:474 ägs av Bollnäs Bil & Motor AB
 Ren 30:475 ägs av GMT Gävleborgs Maskin & Transportcentral AB
 Ren 30:479 ägs av Ripan Fastigheter AB
 Ren 1:22 ägs av privatperson.
 Ren 30:477 ägs av Våra Hus i Bollnäs AB
 Ren 30:478 ägs av BHS Fastigheter AB
 Ren 30:404 ägs av Renstedska Fastigheter AB
 Vevlinge 1:10 ägs av privatperson.
 Vevlinge 5:1 ägs av privatperson.

3. Tidigare Ställningstaganden

Översiktsplan

Inom området gäller översiktsplan för Bollnäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2015-12-14. I översiktsplanen uttrycks att Bollnäs har som mål att vara en kommun i vilken företagande och entreprenörskap bibehålls och utvecklas och till vilken människor och företag vill förlägga sina verksamheter. Vidare tydliggörs att kommunen ska identifiera och tillgängliggöra tomter för handel och industri, för att möta efterfrågan för nyexploateringar. I det sammanhanget bedöms planområdet, som redan är ianspråktagen för handel och industri, vara en lämplig plats.

Detaljplan

För området gäller två detaljplaner, fastställda 1981-07-20 (Ren 1:22, västra industribyn) och 1983-11-17 (Ren 1:6, östra industribyn). Detaljplanerna anger användningssätten småindustri, kontor och transformatorstation.



Utdrag ur gällande detaljplaner från 1981 (den vänstra) och 1983 (den högra)

4. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet är till större delen bebyggd och ianspråktagen för mindre industriverksamhet. Området utgörs i huvudsak av en sydsluttning där omkringliggande mark är skog. Men det finns även en bit åkermark i den södra delen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU utgörs marken i nordöst av morän, medan den i sydväst utgörs av lera-silt. Området för morän varier i uppskattat jorddjup mellan 3-5 m och 5-10 m. Det uppskattade jorddjupet för lera-silt är 5-10 m.

Potentiellt förorenat område

Inom detaljplanområdet finns ett potentiellt förorenat område, som enligt uppgift kan vara en plats där halogenerade lösningsmedel har använts. I Undersökningsrapporten - Kartering av halogenerade lösningsmedel vid Rens industriby, beskrivs sex fastigheter inom detaljplanområdet. Inom dessa fastigheter kan det finnas eller ha funnits ett potentiellt förorenat område av halogenerade lösningsmedel. Undersökningsrapporten beskriver fastigheterna och dess verksamheter från 1980-talet och framåt. Utifrån denna kartering framkom inga industrier som skulle ha använt sig av halogenerade lösningsmedel. Bollnäs kommun har heller inga uppgifter om kända eller misstänkta föroreningar.

Radon

Radon finns naturligt i all mark och går, med rätt byggnadsteknik, att uppnå säkerhetsvärden i byggnader.

Fornlämningar/kulturminnen

Inom planområdet finns Rehnstedska gården som blev byggnadsminne (3 kap. Kulturmiljölagen) år 1989. Gården har en mangårdsbyggnad som idag används för lagring av möbler. Rehnstedska gården tillkom vid slutet av 1700-talet genom avstyckning från Renshammarsgården. Det sägs även att Erik-Jansarna höll illegala predikningar på Rehnstedska gården.



Bilden visar Rehnstedtska gården med mangårdsbyggnaden i mitten

Mangårdsbyggnaden, som är från 1700-talets slut, fick sitt nuvarande utseende kring 1850-talet. Den är byggd i två våningar, uppförd i timmer och klädd med röd locklistpanel samt har ett valmat tak med tvåkupigt tegel. Nedre våningen är inredd med marmorering, schablonmålning och tryckta tapeter i empirestil. Övre våningens rum är omålade. Övrig bebyggelse på gården är ett bostadshus, en äldre parstuga, ett härbre från 1800-talet och ett vagnslider.



Bilden visar interiören från mangårdsbyggnaden

Mangårdsbyggnaden restaurerades mellan 1984-1986 med statliga beredskapsmedel och byggnadsvårdsbidrag. Byggnaden har en särställning genom sitt i det närmaste orörda skick. Den har ett stort kulturhistoriskt värde då den representerar det tidiga 1800-talets byggnadstradition i Bollnäs. Byggnaden är med andra ord ett gott exempel på hur många av de andra stora mangårdsbyggnaderna i socknen såg ut på 1800-talet. Kortfattat och i punktform består byggnadens och gårdens värde av:

- Det är ett byggnadsminne (3 kap. Kulturmiljölagen).

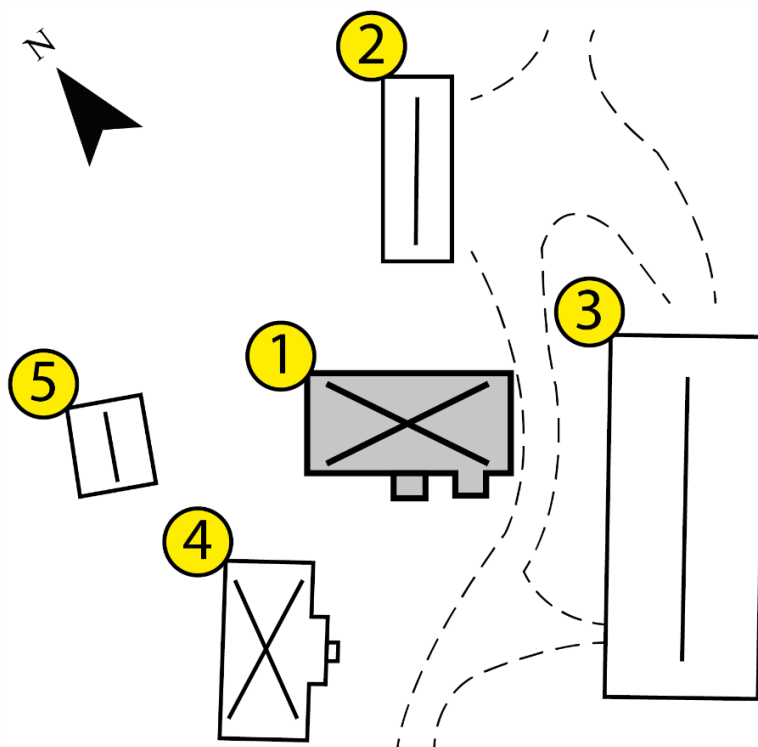
- Byggnaden har ett särskilt stort kulturhistoriskt värde eftersom mangårdsbyggnaden representerar det tidiga 1800-talets byggnadstradition i Bollnäs.
- Gården har även ett stort lokalhistoriskt värde, då den vid sin tillkomst på 1700-talet avstyckades från gården Renshammar, som var en av Hälsinglands största jordbruksgårdar. Vidare sägs det att Erik-Jansarna ska ha hållit illegala predikningar vid Rehnstedska gården.
- Byggnaden är i det närmaste i ett orört skick.
- Byggnaden är byggd av timmer.
- Byggnadens fasader är klätt med rödfärgad locklistpanel och taket består av tvåkupigt tegel.
- Det har för Bollnästrakten typiska brutna taket med avvalmade gavelspetsar.

Beskrivningen och historiken kring Rehnstedska gården är hämtad ur beslutet till byggnadsminnesförklaringen av Länsstyrelsen Gävleborg 1989. Vidare står det i beslutet att:

- 1) Byggnaden får inte utan Länsstyrelsens tillstånd rivas, flyttas, ombyggas eller på annat sätt förändras till sin exteriör.
- 2) Arbeten i byggnadens inre som medför ingrepp i den bärande stommen får endast utföras efter förslag som godkänts av länsstyrelsen.
- 3) Interiör och fast inredning i byggnaden får inte utan Länsstyrelsens tillstånd ombyggas, avlägsnas, övermålas eller på ett sätt förändras.
- 4) Byggnaden skall i samråd med Länsstyrelsen ägnas för sitt bestånd erforderligt löpande underhåll med sådana material och metoder som dess kulturhistoriska värde kräver.
- 5) Området kring byggnaden skall vårdas på sådant sätt att byggnadens karaktär och utseende inte förvanskas.

Planbestämmelser som värnar kulturmiljö

Rehnstedtska gården i Bollnäs tillkom under senare delen av 1700-talet.



Översiktsbild av Rehnstedtska gården med byggnader

1. Mangårdsbyggnad, 2. Vagnslider, 3. Ladugård, 4. Bostadshus, 5. Härbre

Av gårdens äldre bebyggelse återstår i dag ett fåtal hus. I vinkel mot den ursprungliga mangårdsbyggnaden ligger det nuvarande bostadshuset, en äldre parstuga som fått sitt utseende efter en ombyggnad vid 1900-talets början. Vidare finns ett välbevarat härbre från 1800-talet samt ett vagnslider. Av de tidigare ekonomibyggnaderna revs flertalet vid 1920-talets början, när den stora ladugården byggdes.

Mangårdsbyggnaden byggnadsminnesförklarades 1989 och samtidigt hänvisades byggnadsminnesförklaringen till detaljplan, Ren 1:6, östra industribyn, från 1983. Grundtanken var då att huvudbyggnaden skulle skyddas genom byggnadsminnesförklaringen medan marken närmast byggnaderna bland annat skulle förses med detaljplanens bestämmelser om byggnadsförbud. För upplevelsen av huvudbyggnaden och gården är det viktigt att den äldre gårdsstrukturen närmast huvudbyggnaden bevaras oförändrad och att nybebyggelse ej tillåts inom detta område. Detta säkerställs genom att marken prickmarkeras på plankartan likt 1983 års plankarta. Prickmarkens syfte är i det här fallet att hindra ny bebyggelse i den äldre gårdsstrukturen och ge ett fullgott skydd för byggnadsminnets närområde.

Mangårdsbyggnaden

Mangårdsbyggnaden har, som tidigare beskrivits, både ett lokalhistoriskt värde och ett stort kulturhistoriskt värde som representant för 1800-talets byggnadstradition i Bollnäs. För att skydda byggnaden har plankartan fått följande egenskapsbestämmelser:

q₁ Bebyggelseområdets karaktär vad gäller byggnaders placeringar ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

q₂ Byggnad får inte förändras exteriört eller interiört. Förändring av byggnadens yttre eller inre kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt byggnadsminnesförklaringens skyddsföreskrifter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

k₁ Taktäckning ska vara av tvåkupigt tegel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k₂ Fasader ska vara av locklistpanel och målas med rödfärg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

r₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap 16 § 1 st p.

Vagnslidret och härbret

Vagnslidret och härbret har höga kulturhistoriska värden och omfattas av PBL 8:13: *"En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas"*.

För att skydda byggnaderna har plankartan fått följande egenskapsbestämmelser:

q₁ Bebyggelseområdets karaktär vad gäller byggnaders placeringar ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

q₃ Kulturhistorisk värdefull miljö som omfattas av förvanskningsförbud och varsamhetskrav, PBL 8 kap. 13 § och 17 §.

k₃ Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivning.

r₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap 16 § 1 st p.

Ladugården

Ladugården har höga kulturhistoriska värden och omfattas av PBL 8:17: *"Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden"*.

För att skydda byggnaderna har plankartan fått följande egenskapsbestämmelser:

q₁ Bebyggelseområdets karaktär vad gäller byggnaders placeringar ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

q₃ Kulturhistorisk värdefull miljö som omfattas av förvanskningsförbud och varsamhetskrav, PBL 8 kap. 13 § och 17 §.

k₃ Byggnadens exteriör skall underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivning.

r₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap 16 § 1 st p.

Bostadshus

Bostadshuset fick sitt utseende efter ombyggnation vid 1900-talets början. Byggnaden är en del i den äldre gårdsstrukturen och för att skydda byggnaden har plankartan fått följande egenskapsbestämmelser:

q₁ Bebyggelseområdets karaktär vad gäller byggnaders placeringar ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

k₁ Taktäckning ska vara av tvåkupigt tegel, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

k₂ Fasader ska vara av locklistpanel och målas med rödfärg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

r₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap 16 § 1 st p.

Omkringliggande mark

Den närliggande marken vid mangårdsbyggnaden, vagnslider, ladugård, bostadshus, och härbre förses med prickmark med avsikt att skapa en skyddszon där inga nya byggnader tillåts. Marken förses också med en egenskapsbestämmelse kring kulturhistorisk miljö för att på det viset hålla den kulturhistoriska gårdsmiljön intakt:

q₃ Kulturhistorisk värdefull miljö som omfattas av förvanskningförbud och varsamhetskrav, PBL 8 kap. 13 § och 17 §.

Den närliggande marken norr om mangårdsbyggnaden har även den en påverkan på gårdsmiljön för byggnadsminnet. Därav kommer den marken att skyddas i form av korsmark med egenskapsbestämmelsen att marken får endast förses med komplementbyggnad. En komplementbyggnad kan exempelvis vara ett förråd, garage eller miljöhus.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet är beläget på Ren i den östra delen av Bollnäs tätort. Området västra del planlades för industri 1981 och den östra delen planlades för industri 1983. Det finns 12 markägare på området, där Bollnäs kommun är en av ägarna.



Området inrymmer idag främst byggnader för handel och småindustri. Men det finns även ett bostadshus. Handel- och industribyggnaderna har fasader i främst vitt, grått och rött. De är uppförda i en våning, förutom möbelbutiken på Rehnstedska gården som har fler våningar. Både bostadshus och industribyggnader har antingen sadeltak eller valmat tak.

Planförslag – kvartersmark för handel verksamheter bostad tekniska anläggningar

Planförslaget är att den större delen av markanvändningen sätts till detaljhandel utom handel med livsmedel (H₁) och verksamheter (Z). Det ersätter den gamla användningen småindustri (Jm) som inte längre används av Boverket. På plankartan från 1981 finns användningen transformatorstation (Es) som uppdateras till den modernare användningen tekniska anläggningar (E). På fastighet Ren 30:404 finns både verksamhet och bostad, men har idag den gamla användningen kontor, särskild miljöhänsyn (Hdq). Den användningen uppdateras till bostad (B), detaljhandel utom handel med livsmedel (H₁) och verksamheter (Z).

Platsen bedöms vara lämpad för utveckling av industri och handel, då den redan är ianspråktagen för detta ändamål. Vidare kommer prickmark att tas bort för att till skapa en flexiblare plan och för att få verklighet och plankarta att bättre stämma överens. Följande egenskapsbestämmelser har tillämpats:

- Högsta byggnadsarea 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.
- Högsta byggnadshöjd 8 meter.

Trafik och gator

Gator

Planområdet kan nås via Renshammarsvägen, Rabovägen och Riksväg 50, medan Renslyckan är den gata som går igenom området. Via Renshammarsvägen går busslinje 3 och via Riksväg 50 går busslinje 100 och busslinje 172. Det finns även en belyst gång- och cykelbana som leder till området utifrån västlig riktning.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp

Halva planområdet, det västra, ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Det östra planområdet ligger utanför, men kommer att inkluderas i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp, då det ska utökas.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten från tak och hårdgjorda ytor samt dräneringsvatten från fastigheter. Dagvattnet avleds i dagsläget från Renslyckan och från fastigheter inom planområdet.



Dagvattenledningarna är de grönstreckade linjerna på bilden

Vid en utbyggnad eller ombyggnad i området, är det viktigt att ha en genomarbetad planering för lokalt omhändertagande (LOD) av dagvatten för att minska spridningen av förorenat dagvatten, samt skydda känsliga recipienter, byggnader, anläggningar och vägar. Därför är det betydelsefullt att välja lämpliga dagvattenanläggningar som kombineras och placeras strategiskt, för att utjämna flödesvariationer och rena dagvattnet. Detta kan uppnås genom att anlägga dagvattendammar, infiltrationsanläggningar och svackdiken. Infiltration i mark kan förslagsvis ledas till nedsänkta växtbäddar som tillsammans med biokol kan effektivisera reningspotentialen. Det är även bra om nya byggnader får gröna tak. Men då gröna tak kan läcka näringsämnen är det viktigt att takdagvattnet leds till infiltrationsytor och inte direkt till dagvattennätsledning. Infiltrationsanläggningarna ska förses med dräneringsledning som ska anslutas till befintligt dagvattennät.

Snömassor inom området kommer fortsättningsvis att läggas på snöupplaget som finns på den nordvästra delen på plankartan. Planområdet har stora naturområden som med fördel kan användas som öppna infiltrationsytor för LOD. Ytor till fördröjningsmagasin har placerats i den sydöstra delen av plankartan, då markhöjden är lägre här. Infiltrationsområdena tillsammans med dagvattendammarna säkerställer en långsiktig hantering av förorenat dagvatten.

Energitillförsel

Det kommunala fjärrvärmenätet finns framdraget till planområdet.

Ei

Ellevio AB är ansvarig för elnätet.

Tele

Telia är ansvarig för telenätet.

5. Konsekvenser

Hållbar utveckling och miljö

Hållbar utveckling

Planen går i linje med kommunala strategier som förtätning kring serviceorter och mål att främja hållbar utveckling som redovisas i kommunens översiktsplan.

Naturmiljö

Planområdet är redan ianspråktaget och planen innebär därför ingen större skillnad gentemot tidigare. En viss andel ny grönyta tas i anspråk för ändamålet handel och verksamhet.

Kulturmiljö

Rehnstedska gården är ett byggnadsminne vars utseende och karaktär inte får förvanskas. Därför kommer det finnas skyddsbestämmelser för byggnaden.

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet bedöms inte ändras nämnvärt då detaljplanen förändring är liten.

Buller

Bullernivån är satt utifrån Naturvårdsverkets rapport 6538, där högsta ekvivalenta (genomsnittliga) ljudnivå för bostäder som påverkas av industribuller är 50 dBA dag, 45 dBA kväll och 40 dBA natt.

Den nuvarande ljudnivån kan komma att öka beroende på vilka verksamheter som lokaliseras i området. Planen medger ej ytterligare bostadsbebyggelse men då bostäder angränsar till småindustri har planen en bestämmelse om att verksamheter ska uppfylla gällande riktvärden för externt industribuller gentemot bostäder i grannskapet.

m-bestämmelse: Skydd mot störningar:

Buller från verksamheter får ej överstiga ekvivalent ljudnivå på 50 dBA kl. 06.00-18.00, 45 dBA kl. 18.00-22.00, samt 40 dBA kl. 22:00-06.00 invid bostadsfasad i grannskapet. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

Skyddsåtgärder

I såväl lokaliserings- som bygglovsskedet är det viktigt att beakta miljöbalkens hänsynsregler i 2 kap. 3 §. Där framgår det att en verksamhetsutövare är skyldig att utföra skyddsåtgärder för att förebygga, hindra eller motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Utifrån det perspektivet är det viktigt att hänsyn tas till närliggande bostadsområden så som Renskullen och andra bostadsområden.

Behovsbedömning

Detaljplanen förväntas inte leda till betydande miljöpåverkan, utifrån den behovsbedömning som har gjorts. Ingen miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas. Länsstyrelsen

delar kommunens uppfattning. Konsekvenserna av planens genomförande för miljön ska framgå av planbeskrivningen.

6. Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Planintentionerna är att fastighet Ren 1:22 kommer att exploateras utifrån kommande användning.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Tidplan

Samråd	Andra kvartalet 2019
Granskning	Första kvartalet 2020
Antagande	Andra kvartalet 2020

7. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Bollnäs kommun är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter.

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningen redovisar vilka ledningsrätter och servitut som finns inom planområdet. Allmänna befintliga ledningar inom planområdet kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt i den omfattning som anges i Ledningsrättslagen alternativt med servitut. Inrättande av ledningsrätt söks av ledningsägaren.

Fastighetsrättsliga åtgärder

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrätt, servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning inlämnas till Lantmäteriet.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos Samhällsbyggnadskontoret, Bollnäs kommun, när planen vunnit laga kraft.

Inlösenskyldighet

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in

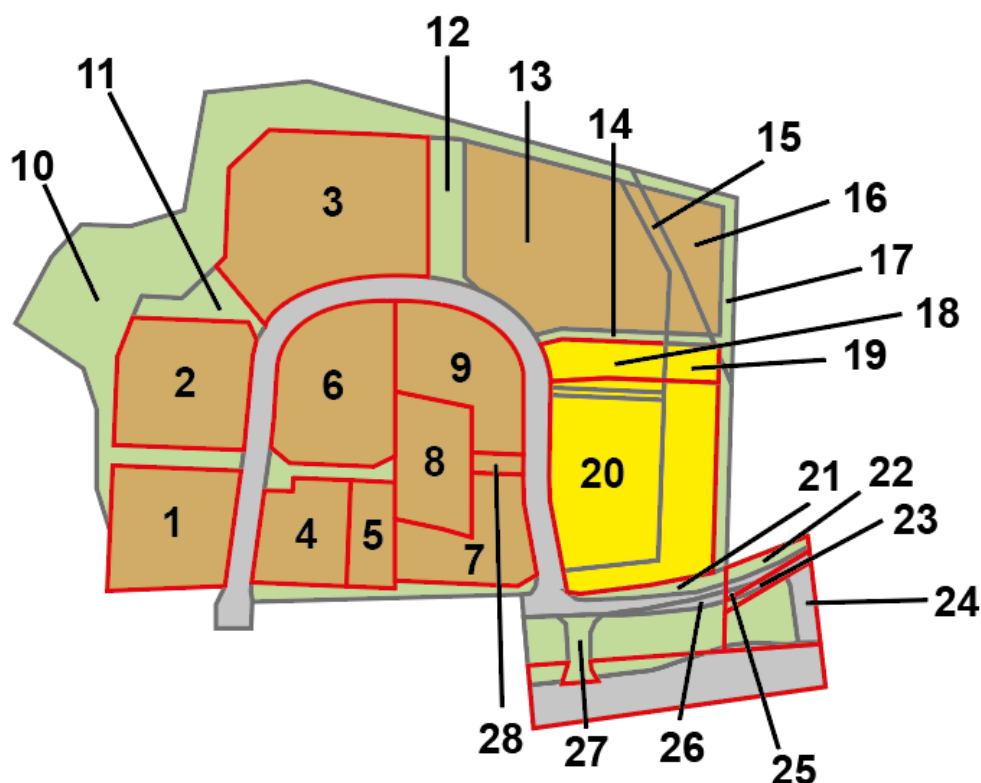
marken. Inlösenkyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte. Genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen kan fastighetsägaren även begära att kommunens inlösenkyldighet genomförs som fastighetsreglering.

Inlösenrättighet

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, får kommunen lösa in marken. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Det är möjligt att väcka talan om inlösen även om beslutet att anta detaljplanen inte har vunnit laga kraft. Genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen kan kommunen säkerställa tillgången till mark för en allmän plats även genom fastighetsreglering.

Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser utifrån kommande användning för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan.



Illustrerad förändringskarta över markanvändning och fastighetskonsekvenser

Nr	Fastighet	Fastighetskonsekvenser
----	-----------	------------------------

1	Ren 30:473 Privatägd	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
2	Ren 30:481 Privatägd	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
3	Ren 30:472 Privatägd	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
4	Ren 30:474 Privatägd	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
5	Ren 30:475 Privatägd	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
6	Ren 30:479 Privatägd	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
7	Ren 30:477 Privatägd	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
8	Ren 1:22 Privatägd	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri samt allmän plats – park eller plantering.
9	Ren 30:478 Privatägd	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
10	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som allmän plats – natur. Nuvarande planläggning är allmän plats – park eller plantering.
11	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som allmän plats – natur. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
12	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som allmän plats – natur. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
13	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri.
14	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som allmän plats – natur. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri. Vägservitut till förmån för Ren 1:6.

		Läs mera under rubriken fasighetskonsekvens för Ren 30:1
15	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är allmän plats – park eller plantering. Allmänhetens tillträde försvinner när marken exploateras.
16	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande mark är ej planlagd.
17	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som allmän plats – natur. Nuvarande mark är ej planlagd. Vägservitut till förmån för Ren 1:6. Läs mera under rubriken fasighetskonsekvens för Ren 30:1
18	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel, verksamheter och bostäder. Nuvarande planläggning är kvartersmark – småindustri. Mark som förs över till Ren 30:404.
19	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel, verksamheter och bostäder. Nuvarande planläggning är allmän plats – park eller plantering. Mark som förs över till Ren 30:404. Allmänhetens tillträde försvinner när marken exploateras.
20	Ren 30:404 Privatägd	Planläggs som kvartersmark – bostäder, detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är kvartersmark – kontor, särskild miljöhänsyn samt allmän plats – park eller plantering.
21	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som allmän plats – natur. Nuvarande planläggning är allmän plats – gata.
22	Vevlinge 5:1 Privatägd	Planläggs som allmän plats – natur. Nuvarande planläggning är allmän plats – gata. Allmänhetens tillträde blir oförändrat.
23	Ren S:2 Privatägd	Planläggs som allmän plats – gata. Nuvarande planläggning är allmän plats – park eller plantering. Allmänhetens tillträde blir oförändrat.

24	Vevlinge 5:1 Privatägd	Planläggs som allmän plats – natur. Nuvarande planläggning är allmän plats – gata. Allmänhetens tillträde blir oförändrat.
25	Vevlinge 5:1 Privatägd	Planläggs som allmän plats – gata. Nuvarande planläggning är allmän plats – park eller plantering. Allmänhetens tillträde blir oförändrat.
26	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som allmän plats – gata. Nuvarande planläggning är allmän plats – park eller plantering.
27	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som allmän plats – gata. Nuvarande planläggning är allmän plats – park eller plantering. Allmänhetens tillträde blir oförändrat.
28	Ren 30:1 Bollnäs kommun	Planläggs som kvartersmark – detaljhandel och verksamheter. Nuvarande planläggning är allmän plats – park eller plantering. Allmänhetens tillträde försvinner när marken exploateras. Mark som i framtiden kan föras över till annan fastighet och användas som skift för angöring av trafik.

Fastighetskonsekvens Ren 30:1

Vägservitut för skogstransporter finns inom fastigheten. Servitutets geografiska läge kommer att flyttas när fastigheten exploateras. Kommunen kommer då att bekosta och utföra en ny väg, som på den illustrerade förändringskartan har nummer 14 och 17 (planlagd naturmark). Till förmån för: Ren 1:6 Belastar: Ren 30:1.

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte ingå exploateringsavtal. Den största delen av nuvarande planområde är planlagt och exploaterat sedan tidigare. Gatustrukturen och större delen av allmänplatsstrukturen har redan tillskapats sedan tidigare detaljplaner.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar detaljplanens upprättande, alla nödvändiga utredningar för planens upprättande samt den kommunala handläggningen av detaljplanen.

Tekniska frågor

Eventuella tillkommande tekniska utredningar för detaljplanens genomförande bekostas av kommunen.

Medverkande

Johan Gunhamre, Samhällsplanerare

Bashir Hajo, Stadsarkitekt

Jonas Engberg, Fiske och vattenvårdskoordinator.

Samhällsbyggnadskontoret
Planavdelningen

Johan Gunhamre
Samhällsplanerare

Bashir Hajo
Stadsarkitekt