

Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad av Samhällsbyggnadskontoret, plan, i samarbete med ArcArt Bollnäs i augusti 2009

Arne Nedstam
planerare
Samhällsbyggnadskontoret

Mats Ökvist
arkitekt
ArcArt Bollnäs

- antogs av Miljö- och byggnämnden 2009-10-13 §157
- beslutet vann laga kraft 2009-11-10
- genomförandetid t o m 2024-11-10

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av i huvudsak enbostadshus i anslutning till anläggningen Stagården norr om järnvägen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget sydväst om Bollnäs tätort ca tre kilometer från stadskärnan och ca 1.5 km från Granbergs skolor.

Areal

Planområdets areal är ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd. Planförslaget är utarbetat i samverkan med markägaren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 29.10 1990, finns inga särskilt uttalade målsättningar kring aktuellt planområde. Det är dock beläget inom en närzon till tätorten där restriktivitet skall råda avseende tillkommande bebyggelse. För Bollnäs tätort gäller fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 18.9 1995. Planområdet är ej beläget inom den fördjupade översiktsplanens område. Den fördjupade översiktsplanen är under omarbetning och utställning har skett. En bearbetning av förslaget pågår där området redovisas som framtida kompletteringsområde för bostäder.

Detaljplaner

Området är ej detaljplanelagt.

Program för planområdet

I pågående omarbetning av fördjupad översiktsplan för Bollnäs tätort redovisas området för bostäder.

Behovsbedömning

Detaljplaner och program skall genomgå en behovsbedömning om deras genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med behovsbedömningen är bland annat att integrera miljöaspekterna i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas. I enlighet med följande behovsbedömning synes någon särskild miljökonsekvensbeskrivning ej erforderlig.

Ställningstagande

Konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser bedöms inte bli betydande.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planförslaget synes förenligt med MB kap 3,4 och 5.

Planområdet ligger ej inom riksintresseområdet Ljusnans dalgång.

En önskan är att utveckla området och låta fler ta del av det attraktiva området vid Voxsjön. Planförslaget synes förenligt med miljöbalkens intentioner då föreslagen markanvändning ej bedöms störande eller negativt påverka miljön.

Förändringarna i markanvändningen innebär ändrad markanvändning från skogsmark, delvis öppen ängsmark och delvis bebyggd med förrådsbyggnader och en komplementbyggnad till Stagården. Den nya användningen är bostäder.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms ej medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljö kvalitetsnormer överskrides.

Miljö

Se under Hushållning med mark, vatten och andra resurser ovan.

Hälsa/säkerhet

Den förändrade markanvändningen synes ej medföra någon försämring av hälsa eller säkerhet.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder

Närheten till befintlig järnväg, Orsabanan, innebär att ett skyddsavstånd redovisas mellan järnvägen och nybebyggelsen. I nordöstra delen av området är en kraftledning belägen och skyddsavstånd mot denna redovisas.

Lokala och regionala miljömål

Planen synes ej innebära någon risk för att miljömålen ej skall kunna uppfyllas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgöres i öster av skogsmark som sluttar svagt mot Voxsjön.

Den västra delen är i huvudsak öppen ängsmark med en mindre bäck som rinner genom området ned till sjön. Bäckens avses rensas och en damm anläggas i anslutning till det västra området.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utarbetats av Tyréns 2008-05-31.

Det östra området består enligt utförd okulärbesiktning av siltig morän och/eller siltmorän som ställvis är blockig i ytan.

Det västra området består av ca 0.2 m siltig mullhaltig jord på silt på sandig siltig morän.

Silten har en mäktighet på upp till 1 m men är i regel bara 0.1-0.2 m mäktig. Lera av torrskorpekaraktär har påträffats i nordväst. Leran har en mäktighet av ca 0.3 m. Stopp har vid samtliga sonderingar erhållits inom 2 m från markytan.

Grundvattenytan har ej påträffats vid de ytliga sonderingarna. En bedömning är att grundvattenytan ligger inom 2-3 m under markytan under största delen av året men att den varierar beroende på årstid och nederbörd.

Grundläggningsförutsättningarna synes vara okomplicerade för planerade bygglaster. En översiktlig rekommendation är att planerade byggnader grundläggs frostskyddat med kantförstyvad platta på mark med terrass av morän.

Ytterligare information framgår av aktuell undersökning bla vad avser byggande av bro över bäcken i det västra området.

Förorenad mark

Några kända markföroreningar finns ej.

Radon

Några mätningar har inte gjorts. Utifrån de geotekniska förhållandena görs den bedömningen att inga radonproblem föreligger. Ett radonsäkert byggnadssätt ska användas.

Strandskydd

Strandskyddet vid Voxsjön är 100 m. Mindre del av planområdet är beläget inom strandskyddat område.

Länsstyrelsen har 2009-08-12 beslutat att upphäva strandskyddet under förutsättning att planen vinner laga kraft, eftersom särskilda skäl föreligger. Bland annat är planområdena delvis redan ianspråktaga och saknar betydelse för strandskyddets syfte och utgör inga hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Vidare är planområdena avskilda från stranden av Orsabanan.

Fornlämningar

Länsmuséet har undersökt området och funnit fornlämningar efter förhistorisk järnhantering. Planområdet har därför reducerats i nordost så att fornlämningarna, kolningsgropar ej berörs. Inom det västra planområdet har enstaka slaggstycken, från yngre järnåldern, påträffats i åkern. Schaktning har emellertid förekommit inom området och ytterligare studier ur arkeologisk synpunkt bedömdes ej befogat.

Bebyggelseområde

Nybebyggelse

Det västra planområdet är obebyggt och det östra är i en del bebyggt med diverse förrådsbyggnader kopplade till Stagårdens tidigare verksamhet.

Nybebyggelsen inom dessa områden föreslås som friliggande, källarlösa, bostadshus i högst två våningar. Två lägenheter tillåts på varje tomt. I det västra området ryms ca 6 villatomter och i det östra området ca 10 villatomter. Se illustration.

Service

För-, mellan- och högstadieskolor finns inom stadsdelen Granberg ca 1.5 km från planområdet.

Tillgänglighet

Interngator byggs som kompletterar befintligt vägnät. Gångstråk föreslås såväl mot landsvägen i norr som mot friområdena och vattnet i söder. Även gångförbindelser med Stagården bör anläggas.

Friytor

Nybebyggelsen föreslås så att en skyddszon med befintlig naturmark kan bibehållas såväl mot landsvägen som mot järnvägen. Dessa friytor kan även nyttjas för rekreation tillsammans med det närbelägna strandområdet.

Gator och trafik

Biltrafik

Området trafikmatas från landsvägen. Det östra planområdet föreslås nyttja befintlig upprustad internväg kompletterad med ny väg.

Gatorna föreslås som 5 meter breda grusvägar med dike på en sida och med gatubelysning.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 1-1.5 km från busshållplats för linje 75.

Störningar och riktvärden för buller och vibrationer

Störningsrisken från Orsabanan är svår att bedöma med hänsyn till nuvarande situation. En 50 m bred frizon redovisas mellan de två nyexploateringsområdena och järnvägen. Det västra området redovisas med möjlighet att bygga uthus inom frizonen.

Följande riktvärden avseende buller enligt Boverkets allmänna råd, 2008:1, är baserade på riksdagens beslut i mars 1997 och bör normalt ej överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Se vidare Boverkets Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen

Följande vibrationsvärde för bostadshus bör inte överskridas vid nybyggnation:

- 0.4 mm/s (RMS-värde inom frekvensområdet 1-80 Hz)

Om riktlinjerna ändras så skall de nya gälla vid bedömning av bebyggelsen.

Samråd skall ske med Banverket i bygglovskedet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och fjärrvärme

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp finns. Ledningssystemet är privat och kräver en utbyggnad. Kommunens fjärrvärmesystem på Granberg ligger på ett sådant avstånd att en anslutning är orealistisk.

El

Erforderliga skyddsavstånd föreslås till befintlig större kraftledning i norr som bibehålles. Befintligt internt ledningssystem torde behöva byggas om på exploatörens bekostnad. Exploatören svarar för kostnader i samband med eventuella omläggningar av elledningar. Bebyggelsen föreslås ansluten till befintligt elnät.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Området beräknas nyttjas enligt förslaget så snart detaljplanen vunnit laga kraft

Avsikten är att den västra delen skall utgöra etapp 1.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Ett genomförande sker med enskilt huvudmannaskap.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Tomterna avses avstyckas och försälas. För vägar, gångvägar, ledningar mm föreslås gemensamhetsanläggning inrättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetet utförs av kommunen och bekostas av exploatören enligt avtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för lednings- och vägutbyggnad och eventuell kompletterande grundundersökning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN MM

Denna detaljplan är upprättad av Samhällsbyggnadskontoret i samarbete med ArcArt Bollnäs genom planerare Arne Nedstam respektive arkitekt Mats Ökvist.



Illustration





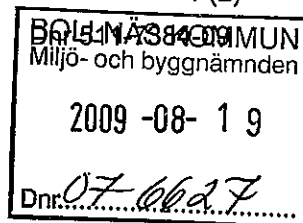
Länsstyrelsen
Gävleborg

Samhällsutvecklingsenheten
Fysisk planering
Maritha Hillblom
Tel: 026 171286
maritha.hillblom@lansstyrelsen.se

BESLUT
2009-08-12

Bollnäs kommun
Samhällsbyggnadskontoret
821 80 BOLLNÄS

1 (2)



Upphävande av strandskydd inom del av fastigheten Edstuga 7:40, Stagårdsområdet i Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län

Beslut

Länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom de två delområden i detaljplanen

Strandskyddet återinträder om detaljplanen upphävs.

Beslutet gäller under förutsättning att planen vinner laga kraft.

Redogörelse för ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av enbostadshus i två delområden i anslutning till anläggningen Stagården intill och norr om Orsabanan.

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 18 maj – 9 juni 2009. Kommunen har ansökt om att strandskyddet inom planen ska upphävas.

Länsstyrelsens motivering

De planlagda områdena ligger delvis inom strandskydd.

Särskilda skäl att upphäva strandskyddet föreligger eftersom områdena delvis redan är ianspråktaga och saknar betydelse för strandskyddets syfte och utgör inga hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten. Planområdena är även avskilda från stranden av en järnväg (Orsabanan).

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

I detta ärende har avdelningschef Stig Hammarsten beslutat och handläggare Maritha Hillblom varit föredragande. I den slutliga handläggningen har enheten för skydd av natur deltagit

Anvisningar för överklagande

Statens naturvårdsverk har rätt att överklaga beslutet inom tre veckor från det verket fått del av beslutet.



Stig Hammarsten



Maritha Hillblom

Kopia till:

Statens naturvårdsverk + kopia av planförslaget, karta + delg kvitto
Lantmäterimyndigheten, Bollnäs
Enheten för skydd av natur
Fysisk planering



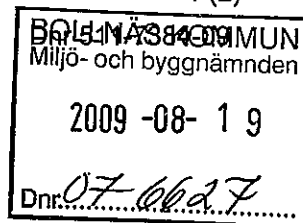
Länsstyrelsen
Gävleborg

Samhällsutvecklingsenheten
Fysisk planering
Maritha Hillblom
Tel: 026 171286
maritha.hillblom@lansstyrelsen.se

BESLUT
2009-08-12

Bollnäs kommun
Samhällsbyggnadskontoret
821 80 BOLLNÄS

1 (2)



Upphävande av strandskydd inom del av fastigheten Edstuga 7:40, Stagårdsområdet i Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län

Beslut

Länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom de två delområden i detaljplanen

Strandskyddet återinträder om detaljplanen upphävs.

Beslutet gäller under förutsättning att planen vinner laga kraft.

Redogörelse för ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra en utbyggnad av enbostadshus i två delområden i anslutning till anläggningen Stagården intill och norr om Orsabanan.

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 18 maj – 9 juni 2009. Kommunen har ansökt om att strandskyddet inom planen ska upphävas.

Länsstyrelsens motivering

De planlagda områdena ligger delvis inom strandskydd.

Särskilda skäl att upphäva strandskyddet föreligger eftersom områdena delvis redan är ianspråktaga och saknar betydelse för strandskyddets syfte och utgör inga hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten. Planområdena är även avskilda från stranden av en järnväg (Orsabanan).

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

I detta ärende har avdelningschef Stig Hammarsten beslutat och handläggare Maritha Hillblom varit föredragande. I den slutliga handläggningen har enheten för skydd av natur deltagit

Anvisningar för överklagande

Statens naturvårdsverk har rätt att överklaga beslutet inom tre veckor från det verket fått del av beslutet.



Stig Hammarsten



Maritha Hillblom

Kopia till:

Statens naturvårdsverk + kopia av planförslaget, karta + delg kvitto
Lantmäterimyndigheten, Bollnäs
Enheten för skydd av natur
Fysisk planering