

Samhällsbyggnadskontoret

Februari 2020

Dnr2019-00044

Bashir Hajo
Stadsarkitekt
0278-251 18
Samh.bygg@bollnas.se

Planbeskrivning

Detaljplan för Häggesta 12:3 och 12:6, Bollnäs kommun



Beslutad av Miljö- och byggnämnden 2020-03-09 § 33
Laga kraft 2020-04-06



Innehåll

1. SAMMANFATTNING.....	3
2. INLEDNING.....	3
Planhandlingar	3
Revidering.....	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden	5
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
Pågående markanvändning	5
Natur, kultur och rekreation.....	6
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	7
Stads- och landskapsbild.....	7
Service, offentlig och kommersiell	7
Gator och trafik	7
Geotekniska förhållanden	7
Hälsa och säkerhet	7
4. PLANFÖRSLAG.....	8
Bebyggelse.....	8
Grönstruktur.....	8
Gator och trafik.....	8
Teknisk försörjning.....	9
Geotekniska frågor.....	9
Dagvattenhantering.....	9
Hälsa och säkerhet	9
5. KONSEKVENSER.....	9
Behovsbedömning.....	9
Miljökonsekvenser för natur och vattenområden	9
Ekonomiska konsekvenser.....	10
Sociala konsekvenser	10
Fastighetskonsekvenser.....	10
6. GENOMFÖRANDE	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsfrågor.....	10
Ekonomiska frågor.....	10
Tekniska frågor	11
MEDVERKANDE.....	11

1. SAMMANFATTNING

Fastigheten Häggesta 12:6 ägs idag av Hällbo Entreprenad. I ett avtal med kommunen har man kommit överens om att företaget får köpa delar av Häggesta 12:3 för att kunna utvidga sin verksamhet. Villkoret för försäljningen är att företaget initierar och bekostar en ny detaljplan då gällande plan redovisar delar av 12:3 som allmän platsmark/Gata.

Marken ska planläggas för industri. Det skogsområde som ligger inom planområdet planläggs som natur och utgör ett skydd för bostadsbebyggelsen söder om planområdet.

Den nya detaljplanen innebär ingen förändring av förhållandena på platsen utan befäster pågående verksamheter.

2. INLEDNING

Planhandlingar

Fastighetsförteckning

Plankarta

Denna beskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Revidering

Efter inkomna yttranden under samrådet har detaljplanen reviderats enligt följande:

Plankartan

U-området har avgränsats med en kombinerad egenskaps- och administrativ gräns.

Planbeskrivningen

Text om naturmark har kompletterats med uppgifter om möjlig fornlämning.

Texten om de geotekniska förhållandena har kompletterats med uppgifter från geoteknisk utredning i gällande plan.

Text om möjlighet att skapa ledningsrätt eller servitut för befintliga ledningar läggs in i genomförandedelen tillsammans med text om upphävande av befintligt vägservitut.

Text om fastighetsregleringens detaljer förtydligas i beskrivningen.

Tiden för detaljplanens handläggande har justerats.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra försäljning av mark som i gällande plan delvis berör Allmän plats/Gata.

Hällbo Entreprenad Maskiner AB har avtalat med kommunen om att köpa ytterligare mark i området för att kunna utveckla verksamheten. Användningen är J, industri. Byggrätt finns inom 12:6 medan den tillkommande marken korsmarkeras för användning för flyttbara förrådsbyggnader och uppställning av maskiner och material.

Ett skyddsområde med prickmark läggs utmed järnvägen på samma sätt som i gällande plan.

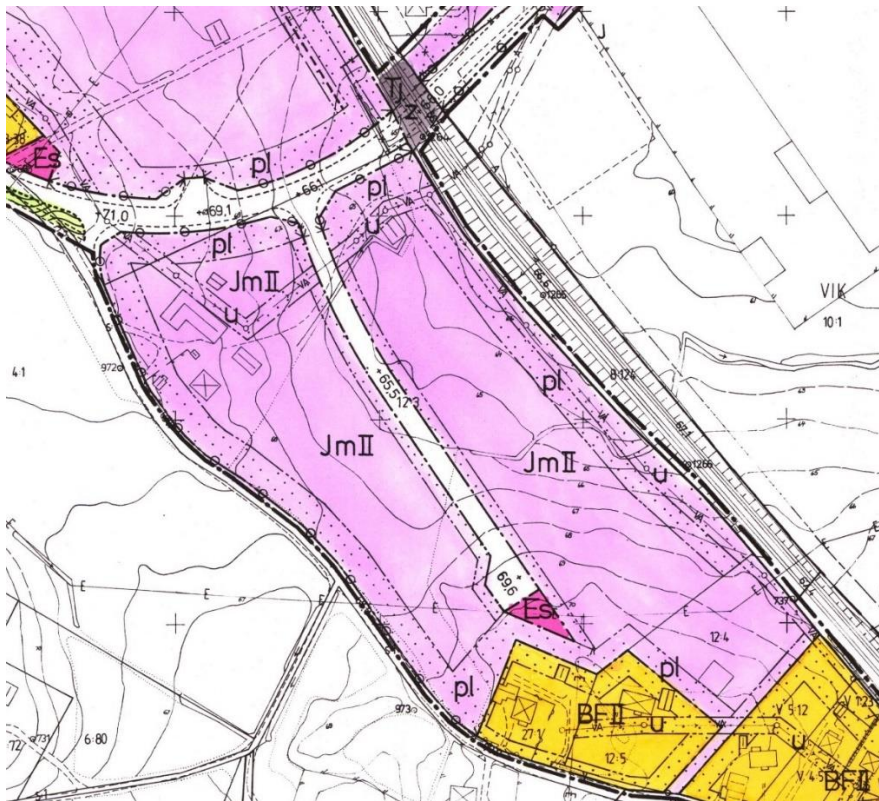
Resterande del av planområdet ska planläggas för sin nuvarande användning, Natur.

Plandata

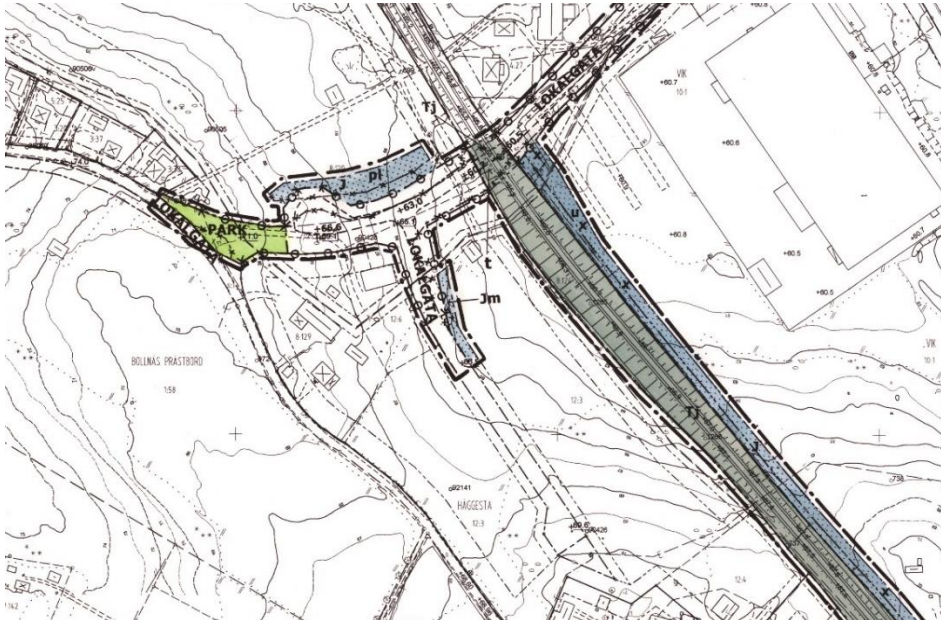
Planområdet ligger söder om Bollnäs stad mellan järnvägen och Södra Kilaforsvägen, ca 200 meter norr om Hängsjön, med en yta om cirka 3,24 ha. Hällbo Entreprenad äger Häggesta 12:6 och Bollnäs kommun äger övrig mark inom planområdet Häggesta 12:3.

Gällande detaljplan 381, antagen 1984, medger småindustri i två våningar som en del i ett större planerat industriområde. Gatan har ingen målpunkt för allmänheten utan är tänkt att försörja de södra delarna av industriområdet. Detaljplanen har aldrig genomförts.

Inom det nya planområdet finns ytterligare en detaljplan, nr 492, antagen 2001-09-03 som avser att stänga ett antal järnvägs korsningar och ersätta dem med planfria korsningar för att snabbtågsanpassa järnvägen. Tanken var att industriområdet skulle trafikeras via en tunnel under järnvägen från Industrigatan öster om järnvägen. Detaljplanen har inte genomförts och genomförandetiden slutat gälla.



Utdrag ur gällande detaljplan 381 som visar gatan genom industrimarken och omfattningen av planlagd industrimark



Utdrag ur gällande detaljplan 492 som visar den planerade planskildheten med ny matning till planområdet via Industrigatan öster om järnvägen.

Tidigare ställningstaganden

Gällande ÖP från 2015 visar inget utpekat ställningstagande för planområdet.

Planuppdrag för en ny detaljplan för området gavs 2018-12-12 i Miljö- och byggnämnden. Syftet är att omvandla gatumark till kvartersmark för att möjliggöra en försäljning samt att omvandla resterande industrimark inom planområdet till naturmark.

Hällbo Entreprenad Maskiner AB har under hösten 2018 fått bygglov för nya lokaler på Häggesta 12:6, öster om gatumarken, och byggnaden är under uppförande.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Inom planområdet finns idag bebyggelse för verksamheternas behov. Pågående markanvändning är i princip detsamma som föreslås i den nya detaljplanen, industrimark och naturmark.

En buffertzona till bostadsbebyggelsen i söder planläggs som naturmark.



Vy från Kilaforsvägen som visar delar av industriområdet

Natur, kultur och rekreation

Naturmarken i området består av gles blandskog. Marken är inte intressant för något rekreatiönsändamål.

Inom naturmarkens område ligger delar av en lämning med den antikvariska statusen *möjlig fornlämning*, L 1951:1370 (RAÄ Bollnäs 396:1) bestående av två husgrunder. Det har också funnits en stensättning, L1951:1369 (RAÄ Bollnäs 396:2) som dock inte kunde återfinnas vid inventeringen på 1980-talet



Bild som visar skogsdungen

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Planområdet ligger inom riksintresset för kust, turism och friluftsliv (4 kap 2§ MB) samt inom riksintresset för friluftsliv (3 kap 6§ MB).

Järnvägen är av riksintresse för Kommunikationer och en primär transportled för farligt gods.

Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av planläggningen.

Stads- och landskapsbild

Befintliga verksamheter utgör en begränsad del i ett delvis öppet landskap med en blandning av bostadsbebyggelse, skog, järnväg, verksamheter och odlingsmark.



Bostäder söder om planområdet

Service, offentlig och kommersiell

Planområdet ligger i nära anslutning till Bollnäs stad med den service som staden erbjuder.

Gator och trafik

Södra Kilaforsvägen förbinder området med staden och med riksväg 83 söderut. Järnvägen passerar öster om planområdet.

En busslinje trafikerar Södra Kilaforsvägen. Gång- och cykeltrafik nyttjar vägnätet.

Geotekniska förhållanden

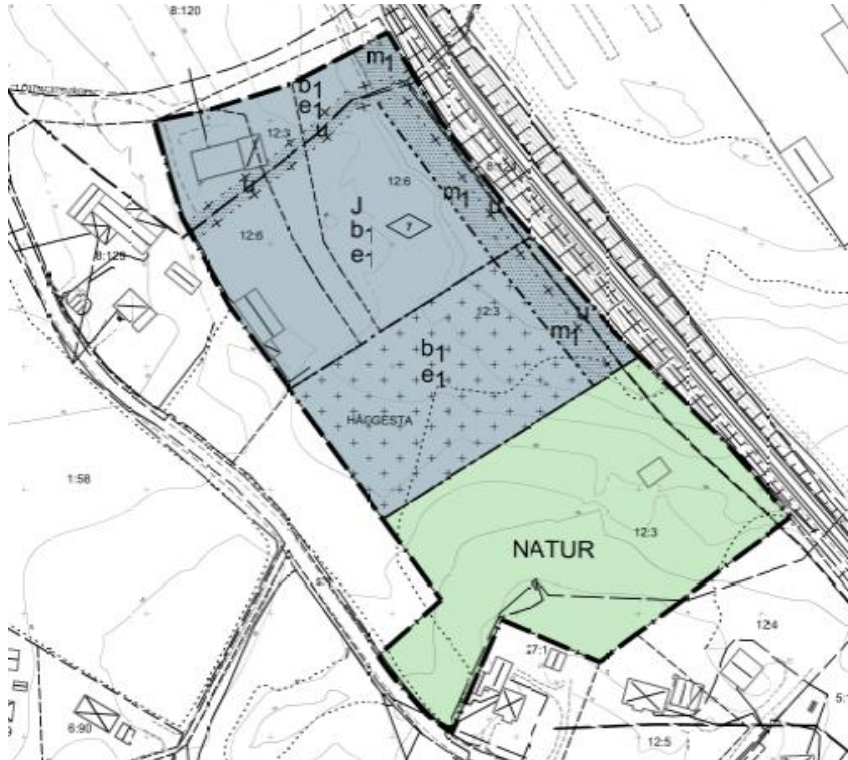
En översiktlig geoteknisk markundersökning gjordes 1980-11-17, av Kjessler & Mannerstråle AB inför planläggningen av gällande plan. Marken i området består i huvudsak av blockig morän eller fasta sediment på morän. På små partier i öster finns lösare kohesionsmaterial mellan torrskorpan och moränen.

Hälsa och säkerhet

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Morän, som är Sveriges vanligaste jordart, har en mer begränsad genomsläpplighet för transport av jordluft. Detta innebär att moräner vid normala radonhalter i jordluften inte

bedöms vara högriskjordarter för markradon. Någon bebyggelse för stadigvarande vistelse planeras inte inom planområdet. Området är utsatt för buller och vibrationer från järnvägstrafiken. För industriområden av den här typen finns inga riktlinjer för transporter med farligt gods.

4. PLANFÖRSLAG



Utdrag ur planförslaget

Bebyggelse

Bebyggelse för verksamhetens behov tillåts med en maximal byggnadshöjd av 7 meter från markens medelnivå. Omfattningen av bebyggelsen avgörs av behovet för en fungerande industritomt.

På den delen som korsmarkerats får ingen permanent bebyggelse uppföras, endast flyttbara förråd. Marken ska bland annat användas för uppställning och förvaring av maskiner och material.

Ett plank får uppföras i tomtgränsen runt industrimarken.

Grönstruktur

Skogsområdet inom detaljplanen planläggs som natur utan någon skötselplan. Naturmarken utgör en positiv skärm för den befintliga bostadsbebyggelsen.

Gator och trafik

Den gatumark som utgör en matargata in i industriområdet i gällande plan försvinner. Gatan har aldrig genomförts och fyller ingen funktion i den nya detaljplanen.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA.

Geotekniska frågor

Föreslagen grundläggningsmetod är isolerad, kantförstyvad betongplatta på morän. Lätta byggnader kan grundläggas på plattor i torrskorpan.

Dagvattenhantering

Omfattningen av hårdgjord mark är begränsad i närområdet. Inom planområdet finns i princip ingen hårdgjord mark utan dagvatten filtreras snabbt ner i marken.

I förslag till Riktlinjer för dagvattenhantering i Bollnäs kommun 2019, anges för befintliga områden med Industrier och verksamheter: ”Vid bygglov, nya detaljplaner och detaljplaneändringar ställs krav på fördröjning.”

Industrimarken lutar mot nordost så att överskott av dagvatten ska kunna rinna mot ett dagvattenmagasin eller dike i en naturlig lågpunkt utmed järnvägen och fördröjas där för att sedan filtreras ut i omgivningen.

Hälsa och säkerhet

Buller från järnvägstrafiken har begränsad påverkan på verksamheterna, som omfattar arbeten med anläggningsfordon och olika maskiner.

Transporter med farligt gods kan utgöra en risk för verksamheterna men här vistas inga arbetstagare stadigvarande. Bebyggelsen vänder sina entréer från järnvägen och en skyddszon med prickmark cirka 30 meter från spårmitt planeras närmast spårområdet.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Undersökningen om betydande miljöpåverkan som utförts av Bollnäs kommun visar att detaljplanens genomförande inte ger negativa effekter av någon betydande omfattning.

Planområdet är begränsat och medger inte sådana verksamheter som har en negativ påverkan på natur och vattenområden. Verksamheterna som anges påverkar inte människors hälsa och säkerhet.

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

3 kap. MB (Miljöbalken) behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. riksintressen.

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

5 kap. MB behandlar miljökvalitetsnormer.

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte några stora förändringar på platsen utan pågående verksamheter fortsätter som tidigare. Inga riksintressen bedöms kunna skadas eller påverkas negativt.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Bollnäs kommun uppnår miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar. Områdena med högst halt av partiklar (PM10) och kvävedioxid

(NO₂) finns i Bollnäs tätort i anslutning till väg 50/83.

Huvudregeln för MKN vatten är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status till år 2015 och att statusen inte får försämrats. Bollnäs kommun når inte upp till detta mål då vattendrag och sjöar med måttlig, otillfredsställande och dålig ekologisk status finns i kommunen. Förutsättningar finns för lokalt omhändertagande av dagvatten och utrymme för fördröjning finns inom planområdet.

Detaljplanens omfattning är inte av den grad att genomförande av planen bedöms innebära att några miljökvalitetsnormer för luft och vatten överskrids.

Ekonomiska konsekvenser

För Hällbo Entreprenad Maskiner AB betyder ett genomförande av detaljplanen att man får möjlighet att utveckla sin verksamhet på ett gynnsamt sätt. Man bedömer att investeringen i ny mark kommer att innebära en mer rationell hantering av material och maskiner med ökad lönsamhet som följd.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens omfattning och inriktning får inga negativa sociala konsekvenser. Verksamheterna som planläggs är redan befintliga och kommer inte att förändras nämnvärt vid ett genomförande av detaljplan.

Fastighetskonsekvenser

Kommunens fastighet Häggesta 12:3 kommer att delas för att delvis slås samman med Häggesta 12:6. Naturmarken i området som hör till Häggesta 12:3 bibehålls som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

6. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planen handläggs med standardförfarande.

Beslut om samråd	24 april 2019
Samråd	september 2019
Beslut om granskning	december 2019
Antagande	februari 2020

Fastighetsfrågor

Hällbo Entreprenad Maskiner AB ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsreglering av kvartersmarken inom Häggesta 12:3 till Häggesta 12:6. Servitut 2183-07/79.1, avseende rätten till väg för Häggesta 12:6, kommer inte längre att ha någon funktion och bör därför upphävas i samband med fastighetsregleringen. När planen vunnit laga kraft kan förrättningen genomföras.

Ekonomiska frågor

Hällbo Entreprenad initierar och bekostar planläggningen enligt avtal med Bollnäs Kommun.

Företaget initierar och bekostar den del av lantmäteriförrättningen som krävs för fastighetsreglering och lagfart.

Köpeskilling erläggs enligt tidigare upprättat köpeavtal.

Tekniska frågor

Eventuella utredningar för detaljplanens genomförande initieras och bekostas av Hällbo Entreprenad Maskiner AB.

MEDVERKANDE

Agneta Niklason, Arkitekt MSA, Arkreativa AB

Bashir Hajo, stadsarkitekt, Bollnäs kommun

Sofie Zetterlund, kommunekolog, Bollnäs kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs/ Planavdelningen

Bashir Hajo
Stadsarkitekt