

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

**Bashir Hajo**

Stadsarkitekt

Tel: 0278-251 18

E-post: samh.bygg@bollnas.se



## Plan- och genomförandebeskrivning

**Detaljplan för kvarteret Älgen m m, Bollnäs kommun, Gävleborgs län**



Dnr: 11-6013  
Samråd: 4/7 - 6/8 2012  
Utställning: 10/9 - 30/9 2012  
Antagande: 2012-10-10 §104  
Laga kraft: 2012-11-05  
Genomförandetid t o m 2022-11-05

## HANDLINGAR

### Planförslaget utgöres av

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsägarförteckning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en utökning av tomten i enlighet med givet tillfälligt bygglov för utökad parkering. Syftet är även att ändra användningen från allmänt ändamål till centrumändamål då fastigheten numera är privatägd. Gällande byggrätter justeras i enlighet med befintlig byggnad samt bedömt framtida behov av utbyggnadsmöjlighet.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Bollnäs centrums nordöstra hörn med trafikanslutning till Nygatan i öster och Älggatan i norr.

### Areal

Planområdets areal är ca 0,75 ha.

### Markägförhållanden

Nuvarande tomtmark är privatägd. Aktuell utökning av tomten samt gatumark ägs av kommunen.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Områdesplan för Bollnäs Centrum antagen av kommunfullmäktige i december 1978 redovisar kvarteret för allmänt ändamål. Trafiklösningen innebär att Nygatan bryts i höjd med Älggatan och sammanbindes med denna. Nygatan föreslås som parkmark norr om denna punkt.

För Bollnäs tätort gäller fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 18.9 1995.

Planområdet redovisas där för centrumändamål. Nygatan är öppen för genomgående trafik.

Översiktsplanen är under omarbetning och utställning har skett. Området redovisas även där för centrumändamål.

Kommunfullmäktige har 2007-10-27 antagit Trafiknätsanalys för centralorten. Där redovisas Nygatan öppen för genomgående trafik och som huvudgata,.

### Detaljplaner

Aktuellt planområde är detaljplanelagt.

För den detaljplanelagda delen gäller:

Förslag till ändring av stadsplan för del av kvarteret ÄLGEN mm inom Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län. Tillhör Länsstyrelsens beslut 26 mars 1980.

Gällande plan redovisar huvuddelen av området som kvartersmark för allmänt ändamål i två och tre våningar. Parkmark omger tomten i norr och öster. Reservat redovisas för en framtida ändring av gatuanslutningen mellan Nygatan och Älggatan. Nygatan redovisas öppen för genomgående trafik.

### Bygglov

Miljö- och byggnämnden har 2011-02-01, §24, beviljat tidsbegränsat bygglov för anläggande av utökad parkering tom 2013-02-28.

### **Kommunala beslut**

Förfrågan från fastighetsägaren om erforderlig ändring av detaljplanen har behandlats i Miljö- och byggnämnden, 2011-02-01, § 25.

Nämnden har beslutat att godkänna en detaljplaneändring samt uppdragit till Samhälls-byggnadskontoret att upprätta planavtal med sökanden.

### **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 nedanstående behovsbedömning synes någon särskild miljökonsekvens-beskrivning i detta detaljplaneförslag 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 inom riksintresseområdet Ljusnans dalgång. Avsikten är att utöka tomten så att fler parkeringsplatser tillskapas samt att förbättra trafiksäkerheten med lämpligt placerade anslutningar.

Användningssättet ändras till centrumändamål och smärre förändringar föreslås av byggrätten.

Planförslaget synes förenligt med miljöbalkens intentioner då föreslagen markanvändning ej bedöms störande eller negativt påverka miljön.

### Miljökvalitetsnormer

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

### Miljö

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

### Hälsa/säkerhet

Den förändrade markanvändningen synes medföra förbättrad hälsa och säkerhet då förbättrad parkering och säkrare trafikanslutningar redovisas.

Översvämningensrisken har beaktats och planområdet är ej beläget inom 10.000-årsflöde för Ljusnan enligt översvämningensutredning som finns på

[http://gis2.gavle.se/ljusnan\\_oversvamning/](http://gis2.gavle.se/ljusnan_oversvamning/) där Räddningsverkets utredning 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 av bebyggd tomtmark samt angränsande gata i öster.

Träd är planterade runt parkeringen nära föreslagen tomtgräns.

I enlighet med befintliga förhållanden redovisas områden närmast Nygatan och Älggatan som områden där träd skall finnas.

### Geotekniska förhållanden och hydrologi

Någon ny översiktlig geoteknisk undersökning har ej utarbetats då området är utbyggt och föreslagna utökade byggrätter inryms i princip i gällande plans byggrätter.

Tidigare utförd geoteknisk undersökning visar att bla att de naturliga jordlagren i den nordöstra delen består av halvfast till lös lera och silt med en största mäktighet på 5.5 meter. Dessa jordlager vilar på morän.

Risk för skadliga sättningar föreligger för den nordöstra delen om marken utsätts för belastningar. I övrigt är bärigheten god och måttliga belastningar kan påföras marken.

Enligt utförd grundundersökning föreslås grundläggning i den nordöstra delen ske på pålar eller plintar eller utgrävning av all löst lagrad lera eller silt. I övrigt föreslås grundläggning på sulor eller hel kantförstyvad platta.

Byggnader bör om möjligt placeras inom fastmarksdelen.

Risken för grundvatteninträngning skall beaktas.

### Förorenad mark

Inom planområdet kan finnas föroreningar. Det är viktigt att vid framtida anläggningsarbeten ha beredskap för att hantera eventuella föroreningar och förorenade massor. Det är lika bra att skaffa mer information innan byggnation påbörjas genom att utreda fastighetens historia närmare och därefter vid behov genomföra undersökning, inkluderat provtagning, av området. Om föroreningar påträffas vid undersökning eller i samband med schakt ska tillsynsmyndigheten informeras.

### Radon

Några mätningar har inte gjorts. Utifrån de geotekniska förhållandena görs den bedömningen att inga radonproblem föreligger.

### Höga vattenstånd

Räddningsverkets utredning kring höga flöden i Ljusnan har studerats och tomtplatsen synes ej berörd av 10.000-årsflödet. Enligt Länsstyrelsen visar GIS-kartor att delar av den planerade byggrätten ligger inom högsta flöde för översvämningar. Vid eventuell framtida utbyggnad inom planområdet bör översvämningrisker utredas med ett perspektiv som inkluderar klimatförändringar vid det tillfället.

### Strandskydd

Planområdet är beläget inom Bollnäs stadskärna och inom strandskyddat område. Strandskyddet föreslås upphävt inom kvartersmarken. Särskilt skäl är att marken redan är ianspråktagen.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

### Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse

Inom befintlig tomt finns en större byggnad som ursprungligen byggdes för statliga verksamheter som

polis, post och skattemyndighet. Fastigheten är numera privatägd och privata företag har sin verksamhet i byggnaden som även nu inrymmer polismyndigheten.

Befintlig byggnad och framtida förändringar

Planförslaget innebär ändrad användning från allmänt ändamål till centrumändamål. Byggrätter bibehålles i huvudsak. Den del av den öppna platsen i sydväst som ligger inom tomtmark föreslås

byggnadsfri. Byggrätten bibehålles mot Långgatan i väster och en möjlig tillbyggnad mot Älggatan bibehålles men anpassas till rådande förhållanden.

I söder ges möjlighet till en mindre utökning i tre våningar så även centralt åt öster på befintlig trevåningsbyggnad.

Större delen av gården får bebyggas med uthus och garage. Detta innebär att tex soprum och andra tekniska utrymmen tillåts så även skärmtak av olika slag.

### **Gator och trafik**

Biltrafik

Kvarteret trafikmatas från Nygatan i öster och Älggatan i norr.

Gågatesystemet gränsar mot kvarteret i söder och väster.

### **Störningar**

Några störningar bedöms ej uppstå på grund av föreslagen detaljplan.

### **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp finns.

### **El**

Bebyggelsen är ansluten till befintligt elnät.

### **Administrativa frågor**

Bygglovplikten

En utökning av bygglovplikten föreslås ej då inga särskilda kulturvärden synes föreligga.

Någon minskning av bygglovplikten föreslås inte heller då aktuellt område är exponerat i stads- och landskapsbilden.

## **GENOMFÖRANDE**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Området bör snarast få ändrad detaljplan då tillfälligt bygglov givits för nuvarande användningssätt.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Genomförandet sker med enskilt huvudmannaskap.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Tomtplatsen skall utökas genom att kommunal mark tillföres kvarteret enligt upprättat avtal.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Planarbetet utförs av ägaren till kvarteret Älgen och bekostas av denne enligt planavtal med Bollnäs kommun.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN MM**

Denna detaljplan är upprättad av ArcArt Bollnäs genom arkitekt Mats Ökvist i samverkan med Samhällsbyggnadskontoret genom stadsarkitekt Bashir Hajo.

Bollnäs i augusti 2012

Bashir Hajo  
Stadsarkitekt

ArcArt/Mats Ökvist  
Arkitekt SAR/MSA