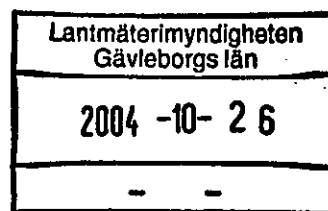


Upprättade år 2004	Ärendenummer X04713
Ärende Detaljplan för Heden 4:99 mm	
Kommun Bollnäs	
Län Gävleborg	



Till akten hör

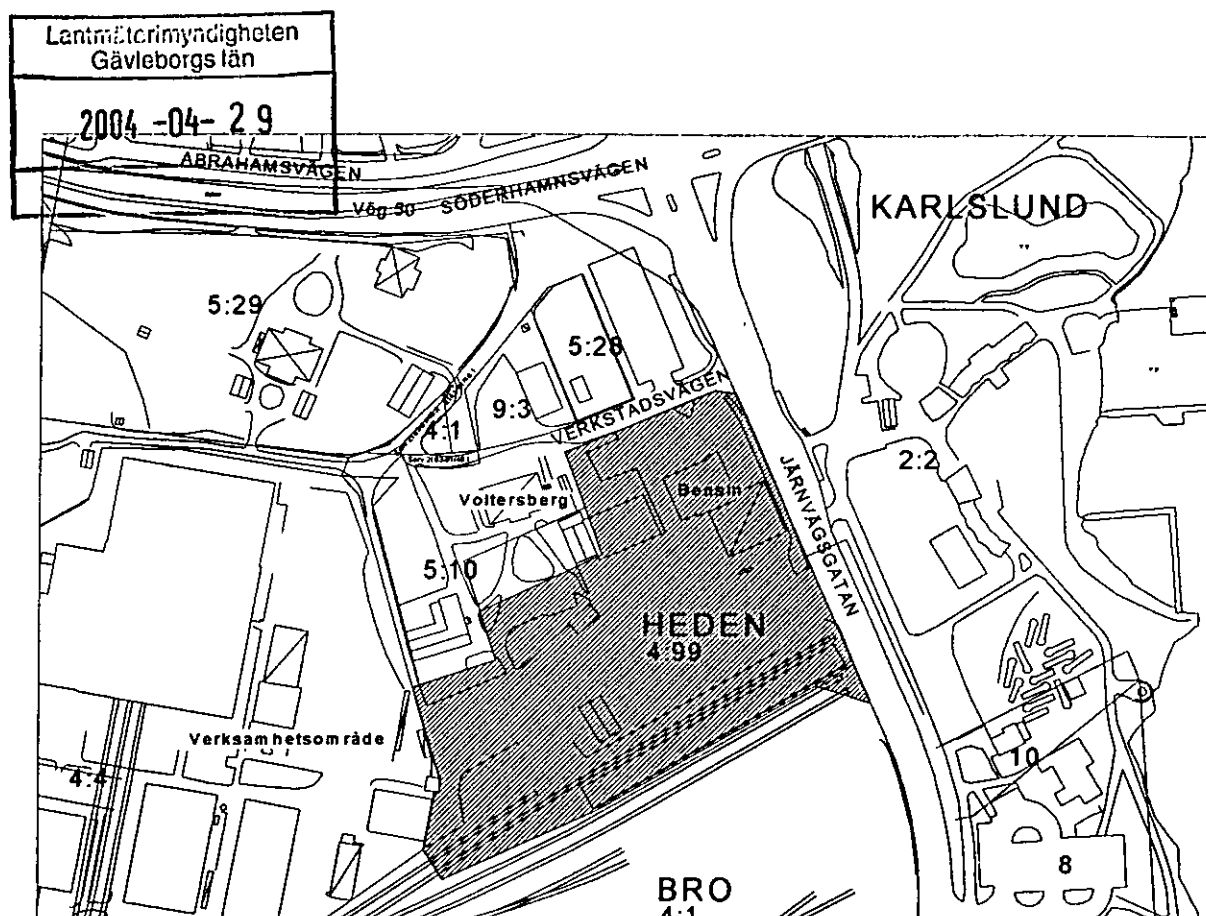
.....¹ band

.....¹⁹ numrerade sidor

.....⁻ inneliggande kartor

.....¹ andra kartor

2183-P04/12



Detaljplan för Heden 4:99 mm

Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län

Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad av ArcArt Bollnäs i december 2003

Mats Ökvist
arkitekt

Detaljplanen

- antogs av kommunfullmäktige 2004-03-29, §25
- beslutet vann laga kraft 2004-04-26
- genomförandetid t o m 2019-04-26

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är dels att säkerställa en handelstomt och därigenom möjliggöra en nyexploatering dels att ge befintlig bensinstation en egen tomt. Interna utfartsgator från verksamhetsområdet väster om planområdet samt från bensinstationstomten säkerställs i planen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Bollnäs centrum, väster om och i anslutning till Järnväsgatan. Planavgränsningen motiveras av aktuell nyexploatering samt befintlig bensinstation. Planområdet gränsar i norr till kulturmiljön Voltersberg och i väster till ett verksamhetsområde gamla järnvägsverkstäderna mm. I söder gränsar området mot lokstallsområdet med upplagsytor.

Areal

Planområdets areal är ca 1,3 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Jernhusen AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Bollnäs tätort gäller fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 18.9 1995. Området redovisas där som utrednings- och bevarandeområde med kulturhänsyn. I upprättat bevarandeprogram från 1986 redovisas området som bevarandeområde.

Detaljplaner

För planområdet gäller följande detaljplaner:

- Stadsplan för Björkhamre köping fastställd av Kungl. Maj:t den 5 april 1929.
- Stadsplanejämkning för vissa områden vid Ljusneälv inom Björkhamre köping fastställd av länsstyrelsen den 7 februari 1939.

Gällande detaljplaner redovisar området för järnvägsändamål.

Program för planområdet

En omvandling av järnvägsområdet har pågått i många år. Detaljplaneändringar har aktualiserats under årens lopp med ej fullföljts. Tillfälliga bygglov finns inom järnvägsområdet och nu aktuellt planarbete fullföljer dels faktiska förhållanden dels ett lokaliseringsarbete med att hitta lämplig användning av den tidigare bussupställningsmarken.

Något särskilt detaljplaneprogram har ej upprättats då planförslaget dels säkerställer befintlig bensinstation dels föreslår endast mindre del av översiktsplanens utredningsområde för handel.

Miljökonsekvensbeskrivning

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har ej utarbetats för området då markförändringarna bedöms som små.

Miljö- och geoteknisk markundersökning har emellertid utförts på fastigheten Heden 4:99 av Statens geotekniska institut i augusti 2003.

Se vidare under Markbeskaffenhet och Geotekniska förhållanden.

En konsekvensbeskrivning har tidigare gjorts för hela Resecentrum i strukturplanarbetet.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planförslaget synes förenligt med miljöbalkens intentioner då föreslagen markanvändning ger en från allmän synpunkt god hushållning genom återanvändning av järnvägsområdet.

Förslaget synes ej strida mot några miljökvalitetsnormer.

Förändringarna i markanvändningen ger en vitaliserad stadsbild. Någon negativ påverkan på miljön bedöms ej planförslaget medföra.

Den kulturhistoriskt värdefulla miljön väster och norr om planområdet bibehålls.

Miljö

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller rödlistade arter finns registrerade.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur**

Huvuddelen av området är asfalterat. I söder finns två järnvägsspår, slybeväxta, som borttages.

Längst i sydväst finns en träddunge.

I nordväst mot kulturmiljön Voltersberg är marken delvis sänkt och bebyggd för tidigare bussverksamhet.

Markbeskaffenhet

Enligt utförd undersökning består marken av fyllning ovanpå finkorniga sediment av silt, lerig silt. Sedimenten vilar på morän. Fyllningen under asfalten är ca 0,4- 0,9 meter tjock och utgöres av grus, sand och krossmaterial.

Sedimenten är av torrskorpekaraktär och mäktigheten maximalt 2 meter.

Moränen har hög till mycket hög relativ fasthet. Djupet till moränen är 0,5- 2,7 meter. Inget fritt vatten noterades. Grundvattenytan bedöms ligga mer än 2 meter under markytan.

Jordarna under överbyggnaden är mycket tjällyftande.

Byggnader kan grundläggas på sedimenten med plattor eller hel platta. Stora koncentrerade belastningar bör föras ner till morän.

Hårdgjorda ytor bör dimensioneras för mycket tjällyftande undergrund.

Förorenad mark**Metaller**

I en provpunkt har uppmätts förhöjd halt av arsenik, dock under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM. I övrigt var halterna för samtliga metaller som analyserats under riktvärden för känslig markanvändning, KM.

Analys har utförts för As, Cd, Co, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, V, och Zn.

PAH

Halterna av cancerogena PAH överskred riktvärdet för mindre känslig markanvändning, MKM, i ett prov. Prov har även tagits på asfaltbeläggningen. Den relativt låga PAH- halten visar att det ej rör sig om tjärhaltig asfalt.

I en provpunkt norr om och nära befintlig bensinstation och nära en plats där en äldre bränsletank är belägen, som ej är i bruk, var cancerogena PAH- halten 4 gånger riktvärdet för MKM i fyllningen och 0,5 gånger MKM i underliggande material.

Olja

För olja finns inga generella riktvärden men förslag till riktvärden vid förorenade bensinstationer finns för olika fraktioner av alifater.

Provpunkt 10 visar förhöjda värden vilket indikerar samband med bränslehanteringen i området.

Riskbedömning

Aktuell markanvändning är mindre känslig markanvändning, MKM.

Inga metallhalter som överskrider riktvärden för MKM har uppmätts.

Något behov av sanering med avseende på PAH föreligger ej idag.

Förhöjd oljehalt i provpunkt 10 torde komma från någon punktkälla. Grävningar är ej aktuella inom detta område. Beredskap skall dock finnas att omhänderta mindre mängder förorenad jord då punktvis spill av olja kan förekomma.

Vid utgrävning av massor bör dessa provtas innan de placeras på annan plats. Oljeförorenad jord bör efterbehandlas innan återanvändning.

Trots att halterna PAH understiger riktvärdena föreslås asfaltering eller annan yttäckning av grusbelagda ytor. Detta minskar risken för exponering mot förorenad jord.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Kommersiell service

Avsikten är att inom området uppföra en större byggnad för handel, livsmedel.

Befintlig bensinstation säkerställs i planen. Ett krav är att 24-metersfordon skall kunna nyttja stationen.

En illustration av området visas nedan.

Byggnadskultur

I nordväst gränsar planområdet till kulturmiljön Voltersberg, en rustad bostadsbebyggelse uppförd före järnvägens tillkomst. Hänsyn till denna miljö bör tas vid exploateringen av planområdet. Viss påverkan kommer att ske då del av handelstomten berör etablerad tomtplats. Viss markkompensation föreslås i den utgrävda marken, som får återfyllas.

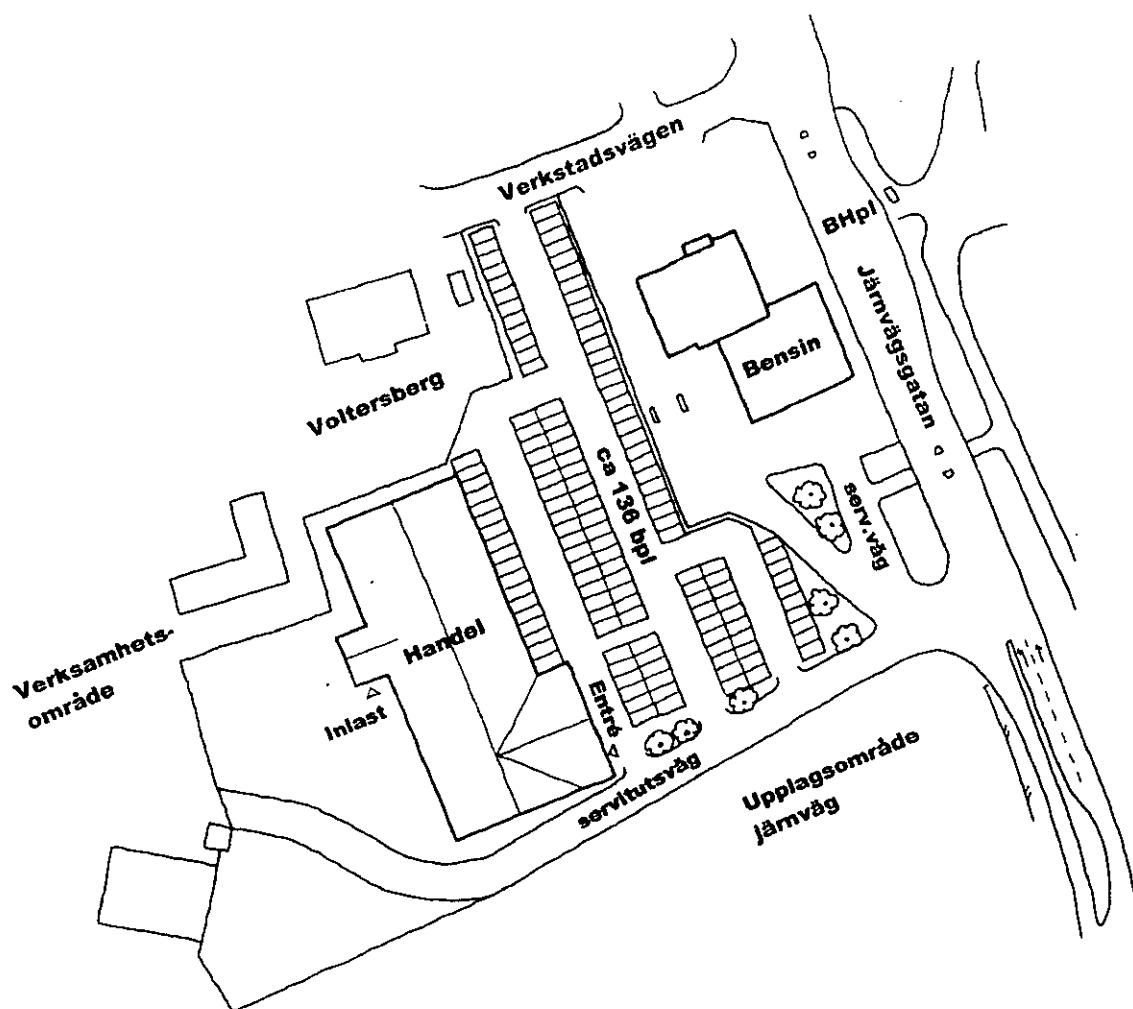
Rivningar

Förslaget innebär att plåtkaraget med sammanhängande mindre kontor samt före detta mobiliseringsförrådet i söder rivs.

Gator och trafik

Biltrafik

Området anslutes till Järnväggsgatan som är huvudgata. Anslutningens läge regleras i planen. Inom planområdet löses trafiken med interna gator som säkerställs i planen.



Illustration

Anslutningsgatan till bensinstationstomten kräver detaljerade studier för att få en lämplig sträckning men samtidigt en fungerande parkeringssituation med erforderligt antal parkeringsplatser för handelstomten. Ett relativt brett servitutsområde redovisas i planen. För att möjliggöra en körvänlig anslutning även för mycket stora fordon redovisas servitutsväg även på en mindre del av järnvägsområdet i söder. Beräkningar visar att ett svängfält söderifrån bör byggas på Järnvägs-gatan vid föreslagen ny anslutning. Se illustration.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns i anslutning till planområdet på Järnvägs-gatan.

GC-trafik

Gång- och cykelväg finns öster om Järnvägs-gatan. Befintlig gångpassage bör kompletteras med ytterligare en vid den nya anslutningen. Se illustration.

En lämplig anslutning västerut bör sedan ske inom handelstomten.

Parkering

Ett parkeringsbehov på ca 100 ppl/ 1000 kvm vy bedöms erforderligt. Ca 136 ppl redovisas i illustrationen ovan. Fler platser kan inrymmas.

Störningar

Angränsande områden utgöres av mark för järnvägsändamål samt garageändamål. Inga störningar synes uppstå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nybebyggelsen anslutes till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Administrativa frågor

Bygglovplikten

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

GENOMFÖRANDE**Tidplan**

Avsikten är att bebygga handelstomten under 2004.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Genomförandet av planen inom kvartersmark avses ske i privat regi. Interna utfartsgator byggs av exploatören.

Ombyggnad av Järnväggsgatan sker i kommunal regi och en kalkyl för ombyggnaden av Järnväggsgatan bör snarast tas fram och finansieringen klarläggas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning mm**

Interna utfartsgator säkerställs med servitut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN MM

Denna detaljplan är upprättad av ArcArt Bollnäs genom arkitekt Mats Ökvist i samråd med planerare Arne Nedstam, Samhällbyggnadskontoret, Bollnäs.

Bollnäs i december 2003

Detaljplan för Heden 4:99 mm. KOMPLETTERING AV
GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ombyggnad av Järnvägsgatan inklusive flyttning av planket utmed gatan bedömer tekniska kontoret kostar cirka 600 000 kr för att uppnå en säker och kapacitetsstark korsning med servitutsvägen. Förhandlingar pågår med Jernhusen AB om en delfinansiering med utgångspunkt kommunen 50% och Jernhusen 50%.

Samhällsbyggnadskontoret 2004-01-27



Arne Nedstam
Planerare