

Samhällsbyggnadskontoret

Maj 2019

Dnr MBn 2017-00211

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

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Säversta 5:23 och 7:73,
Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län

Antagen av Miljö- och Byggnämnden 2019-04-24, § 54
Laga kraft 2019-05-18

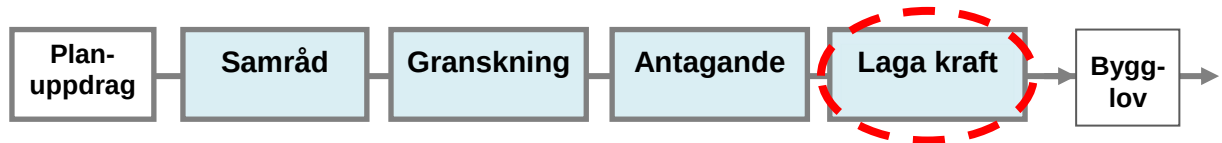


Innehåll

1.	Inledning	3
2.	Syfte och huvuddrag	3
	Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.....	3
	Planhandlingar	3
	Läge och areal	4
	Markägare	4
3.	Tidigare Ställningstaganden.....	4
	Uppdrag.....	4
	Översiktliga planer	4
	Regionala och lokala miljömål	5
	Strandskydd.....	5
	Detaljplaner.....	6
4.	Förutsättningar och förändringar	7
	Natur och kultur	7
	Översvämningsrisk vid skyfall	9
	Bebyggelseområden.....	10
5.	Planförslag	10
	Bebyggelse.....	10
	Friytor	10
	Trafik och gator.....	11
	Teknisk försörjning.....	11
6.	Konsekvenser.....	12
	Hållbar utveckling och miljö	12
	Konsekvenser för närboende.....	12
	Behovsbedömning.....	12
7.	Administrativa frågor.....	13
	Tidplan	13
	Genomförandetid	13
	PBL-version	14
8.	Genomförande.....	14
	Organisatoriska frågor	14
	Ekonomiska frågor.....	14
	Tekniska frågor	14
	Medverkande.....	15

1. Inledning

Detaljplanen för del av Säversta 5:23 och 7:73 handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap. Samråd och granskning omfattar sakägare, boende, myndigheter och övriga som bedöms ha väsentligt intresse av planen. Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen (denna handling) ska öka förståelsen av plankartan.



Planprocess med standardförfarande.

2. Syfte och huvuddrag

Syftet är att detaljplanlägga del av kommunens fastigheter Säversta 5:23 och 7:73 för industriändamål samt för andra verksamheter såsom lager, handel med skrymmande varor m.m. Fastigheten, som ligger i ett befintligt industriområde/verksamhetsområde, är idag inte detaljplanlagd.

Områdes utformas så att det kan trafikförsörjas både från Aseavägen och från Myrgränd.

Detaljplanen möjliggör att uppföra verksamhet som kan samordnas med intilliggande fjärrvärmeverk, t.ex. servicedatahallar eller utbyggnad av olika former av verksamheter som ansluter till de omgivande kvarteren med småindustri, kontor och försäljning, främst av skrymmande varor.

Planen anpassas även till nyligen genomförd fastighetsreglering för utvidgning av Säverstaverket.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

De åtgärder detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap 1 §. Planområdet berörs inte av 3 kap 2-5 § och 7-10§ MB.

Planområdet berör inte heller något riksintresse enligt 4 kap MB.

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Läge och areal

Planområdet är beläget i Saversta industriområde i Bollnäs tätorts sydvästra del. Planområdet är ca 4,4 hektar (44 130 m²).



Planområdets läge i Bollnäs är markerat med ring på kartan.

Markägare

Säversta 5:23 och 7:73 ägs av Bollnäs kommun.

3. Tidigare Ställningstaganden

Uppdrag

Planuppdrag gavs av Miljö- och byggnämnden den 2017-04-19.

Översiktliga planer

Översiktsplan för Bollnäs kommun, antagen 2015-12-14 anger att planområdet ligger inom ett område med markanvändningen verksamheter.

En fördjupning av översiktsplanen för Bollnäs tätort är under framtagande och beräknas att vara klar årsskiftet 2018/2019. Planområdet ingår i fördjupningen.

Aktuell detaljplan motverkar inte intentionerna i den kommuntäckande översiktsplanen.

Regionala och lokala miljömål

Sedan 1999 har Sverige haft miljökvalitetsmål för arbetet mot att nå en hållbar utveckling. Bollnäs har haft lokala miljömål sedan 2005. De nu aktuella miljömålen antogs i kommunfullmäktige i maj 2013 och sträcker sig fram till 2020. Flera miljömål är aktuella för detta planområde.

Målen är uppdelade i övergripande mål för kommunens geografiska område, det vill säga att alla som bor eller verkar i kommunen kan bidra till att uppnå dessa mål.

Det finns också miljömål för kommunens förvaltningar och bolag som visar vad Bollnäs kommun kommer att arbeta med för att bidra till att uppnå de lokala miljömålen.

Strandskydd

I norra delen av planområdet finns en bäck/dike som omfattas av det generella strandskyddet om 100 meter. Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet åberopas att marken inom planområdet delvis redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (7 kap 18 c § första stycket första punkten miljöbalken), utvidgning av befintlig verksamhet (7 kap 18 c § tredje stycket första punkten miljöbalken) samt att området behövs för tätortsutveckling av verksamhetsområde (7 kap 18 c § första stycket femte punkten miljöbalken).



Bäcken i den norra delen av planområdet.

Strandskyddsområdet planlägges delvis som kvartersmark för teknisk anläggning (E), dagvattenhantering, delvis som kvartersmark för industri och verksamhet (JZ). På plankartan finns en planbestämmelse om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte i nämnvärd omfattning förändra förutsättningarna för växt- och djurlivet eller för allmänhetens tillgänglighet jämfört med nuvarande förhållanden.

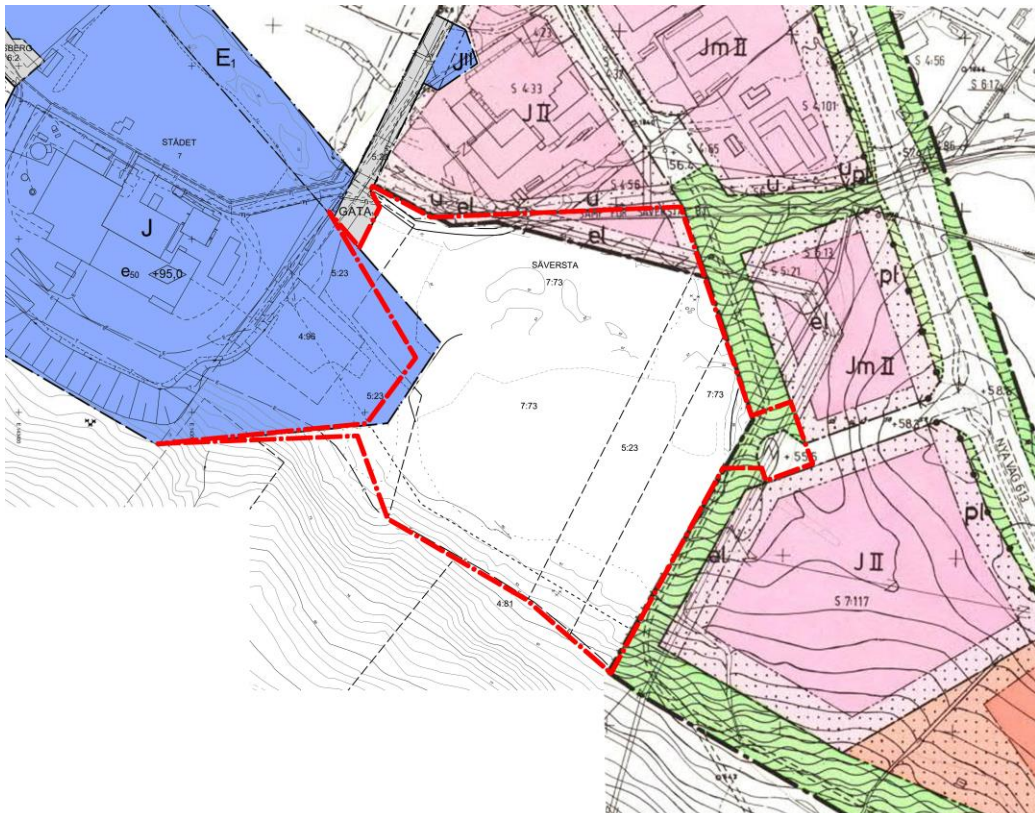
Kommunen anser att intresset att ta de redovisade områdena i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (5 kap 7 a § plan- och bygglagen).

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är inte tidigare planlagt.

I norr och i anslutning till Myrgränd i öster omfattar detaljplanen del av *Ändring och utvidgning av detaljplan (stadsplan) för Säversta 7:73 m fl, Säversta västra industriområde (laga kraft 1978-11-16 – dpl 306)*. I öster gränsar detaljplanen till ovannämnda plan, som omfattar industriändamål (J) samt parkmark.

Detaljplanen omfattar i väster mindre del av *Detaljplan för Städet 7 m.fl., Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län (nr laga kraft 2017-09-15), genomförandetid till och med 2022-09-15)* Planen anger industri (J) och gata i anslutning till nu aktuell detaljplan. Detaljplanen har i denna del anpassats till en nyligen genomförd fastighetsreglering, som inte överensstämde med gällande detaljplan.



Gällande detaljplaner. Aktuellt planområde är markerat med kraftig rödstreckad linje.

4. Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Inom planområdet är marken till stor del uppfylld och ianspråktagen som upplag av gatsten, jordmassor med mera.



Planområdet sett från infarten från Aseavägen

Planområdet angränsar till Säverstaberget i söder, som är ett rekreationsområde med elljusspår. Det närmsta avståndet är drygt 110 meter mellan elljusspår och planområdesgränsen. En skogsremsa på 20-30 meter skapar ytterligare skydd mot rekreationsområdet, då den avsätts som prickad mark med vegetation (n₁) och därmed undantas från planens byggrätt. Skogsområdet är 4 000 m².

Längs planområdets norra del rinner ett grävt dike/bäck, som ingår i Säversta dikningsföretag från 1924. Söder om vattendraget växer tät, fuktig lövträdsvegetation, mestadels björk, varav ca 9 000 m² inom planområdet. Av den ytan avsätts nära hälften närmast diket/bäcken för användning Teknisk anläggning, fördröjningsyta dagvatten (E₁). Den ytan är i gällande detaljplan avsatt som industriområde, men får nu samma användning som den nyligen laga kraftvunna detaljplanen i väster.

Även i öster finns ett dike. Det ligger i huvudsak utanför den aktuella planområdesgränsen och är avsatt som parkmark i den gällande detaljplanen. Norr om Myrgränd är diket överväxt med tät lövvegetation. Där avsätts en 10 meter bred remsa längs gränsen som prickad mark. Där ska vegetation finnas även i fortsättningen. Söder om Myrvägen avsätts en 10 meters zon med prickad mark men utan vegetation idag. Vegetationen kring vändplatsen avsätts som parkmark där Myrgränd ansluter mot planområdet.



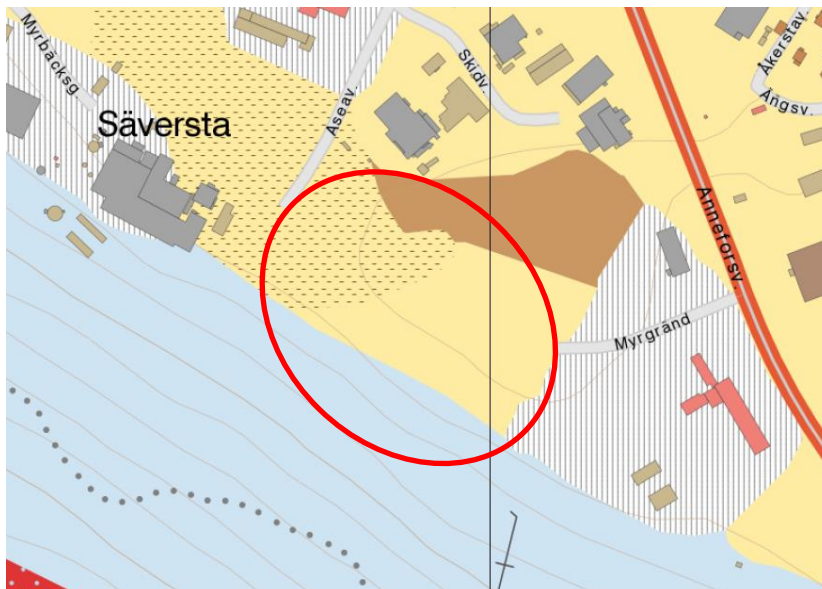
Säversta diktningföretag omfattar den blå linjen i ovanstående karta. Planområdet redovisas schematiskt med röd oval.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till del av fyllnadsmassor på lera-silt och torv för upplag till gatukontoret. Morän finns mot höjden i söder samt av torv ned mot bäcken i norr. Geoteknisk undersökning ska utföras inför ansökan om bygglov.

Planområdets norra del, som gränsar mot en bäck anses vara översvämningskänslig vid ett 100-årsregn. Vid utfyllnad av marken har marken höjts och planats ut, vilket förhindrar att bäcken breder ut sig söderut vid en översvämning.

Området utmed bäcken fungerar delvis som fördröjningsyta för dagvatten.



Utdrag ur jordartskartan

Radon

Ny bebyggelse inom kommunen ska uppföras radonsäker.

Förorenad mark

Det har inte funnits någon känd verksamhet som kan ha orsakat föroreningar inom planområdet. Länsstyrelsen har dock i yttrande 2018-05-31 framhållit att då närliggande fastigheter finns registrerade som potentiellt förorenade områden och då planområdet innehåller fyllnadsmassor som riskerar att innehålla föroreningar, bör detta tas i åtanke vid exploatering av området.

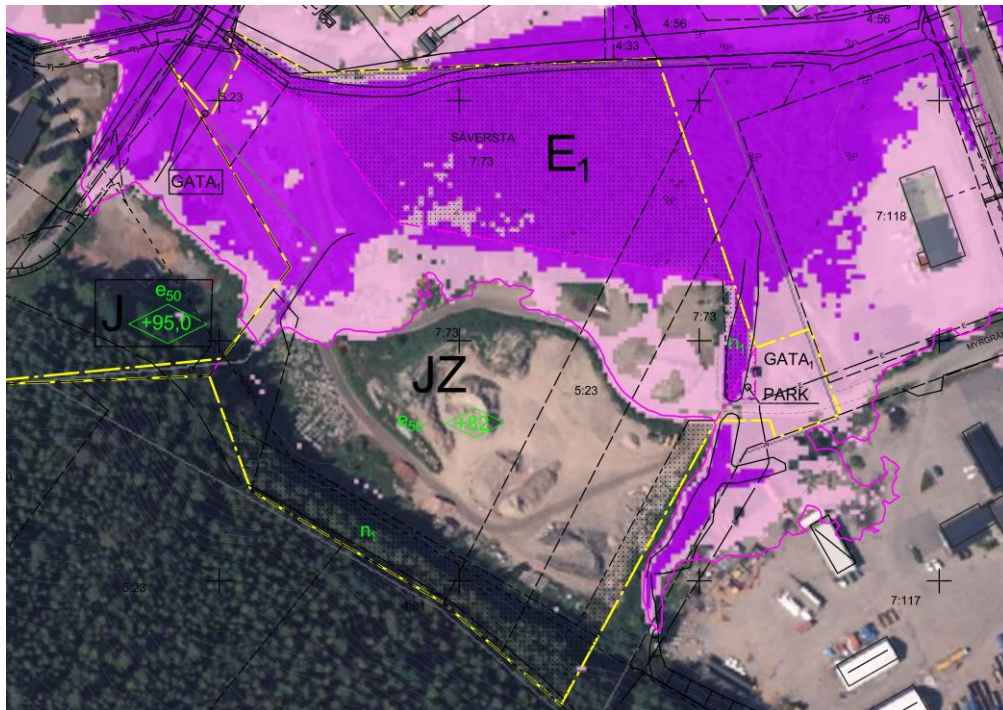
Om misstanke om markföroreningar skulle uppstå, ska närmare undersökningar av mark och grundvatten göras inför byggande. Vid eventuellt påträffande av föroreningar i mark eller byggnad ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

Fornlämningar/kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Om man vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Översvämningsrisk vid skyfall

I länsstyrelsens rapport 2016:11 *Lokala avrinningsförhållanden i Gävleborgs län* redovisas lågt liggande områden i Bollnäs som riskerar samla vatten vid extrema nederbördssituationer.



Lågt liggande områden i anslutning till planområdet som riskeras översvämmas vid kraftig nederbörd (mörklila = 1 meter eller mer vattendjup, ljuslila = 0,2 meter eller mer vattendjup)
Mörklila linje = +58,2 meter över nollnivån i höjdsystem RH2000

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för översvämning enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen. Översvämningsrisker orsakade av kraftiga regn är en av de vanligaste orsakerna till vattenskador i bebyggda miljöer.

Bebyggelseområden

Planområdet ligger i Säversta industriområde som består av verkstadsinriktad verksamhet och livsmedelsindustri med mera. Planområdet gränsar i väster till kommunens kraftvärmeverk, Säverstaverket. Verket byggdes 1982/1983 och har därefter byggts till för både fjärrvärme och elproduktion.

Närmaste bostadsområden är mellan Annforsvägen och Norra Kilaforsvägen cirka 300 meter i östlig riktning från planområdet och vid Granberg cirka 340 meter i sydlig riktning.

5. Planförslag

Bebyggelse

Planen möjliggör uppförande av byggnader med en högsta byggnadshöjd på cirka 20 meter inom JZ-området (82 meter över angivet nollplanet). Byggnader får inte uppföras närmast kvartersgränsen (prickad mark).

I den norra delen gränsar kvartersmarken för industri och verksamheter (JZ) mot E-område för dagvattenhantering i anslutning till befintlig bäck, som ingår i Säversta dikningsföretag från 1924.

Inom JZ-området i öster, mot befintlig naturmark/parkmark, får inte byggnad uppföras närmare än 10 meter från kvartersmarken även här ska fortsättningsvis finnas vegetation (n_1). I söder får inte slänten mot Säverstaberget bebyggas och även här ska vegetation finnas (n_1).

Planförslaget omfattar även ett mindre J-område i sydväst. Detta område ingår i den nyligen genomförda fastighetsregleringen för Säverstaverket. Denna del av fastigheten är inte tidigare planlagd. Kvartersmarken för industri (J) får samma planbestämmelser vad gäller byggnadshöjd som i gällande detaljplan för Säverstaverket, dvs +95 meter över angivet nollplan. Högst 50% av tomtmarken får exploateras.

Översvämning till följd av skyfall

För att säkerställa att ny bebyggelse inte planeras så att inte ny bebyggelse riskeras skada av översvämning till följd av skyfall införs en planbestämmelse om att lägsta tillåten grundläggningsnivå för underkant grundsula är + 58,2 meter över nollnivån i höjdsystem RH2000. Enstaka enklare byggnad av lägre värde och utan samhällsviktig funktion kan placeras på lägre nivå.

Friytor

Söder om planområdet finns skogsmark med promenadstigar. Stigarna går att nå från bostadsområdet Granberg söder om planområdet och från Myrbäcksgatan nordväst om planområdet.

I öster ansluter planområdet till ett stråk med planlagd natur/parkmark (PARK). Detta stråk når i söder Säverstabergets friområden.

Trafik och gator

Området ligger i direkt anslutning till Aseavägen och har utformats så att det kan trafikförsörjas även från Myrgränd. Ytorna för vändplan (GATA₁) justeras så att de anpassas till befintliga förhållanden, vid Aseavägen till den nyligen genomförda fastighetsregleringen för Säverstaverket och vid Myrvägen till befintlig vändslinga.

Räddningstjänsten har åtkomst till planområdet från Aseavägen och Myrgränd.

Inom Säversta industriområde är det idag blandad trafik och till området finns ingen separat gång- och cykelväg.

Parkering ska anordnas inom fastigheten.

Busshållplatser finns vid väg 50 samt vid Anneforsvägen/Norra Kilaforsvägen. Där passerar bussar med 30-minuterstrafik. Avståndet från planområdet till busshållplatserna är ca 700 meter.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

Dagvatten (E-område)

En kommunal dagvattenstrategi ska tas fram. Området utmed befintlig bäck och det intilliggande låglänta området är utlagt som kvartersmark för teknisk anläggning, dagvattenhantering. E-området ska bidra till att både befintlig bebyggelse och ny planerad bebyggelse inte skadas vid kraftiga regn när dagvattensystemen är överbelastade. E-området ansluter i väster till planlagt E-område för dagvattenområde genom trumma under Aseavägen samt i öster till planlagd parkmark.

Norr om planområdet går en huvudledning för spillvatten. Vid anläggningsarbeten i anslutning till bäckravinen inom E-området bör hänsyn tas till spillvattenledningen.

Från befintliga upplagsområden rinner rent dagvatten till bäcken i norra delen av planområdet (E-område).

Dagvatten (JZ-område)

För att minska de effekter som en exploatering får på dagvattenflödet ska dagvatten i största möjliga utsträckning fördröjas vid källan. Vid utbyggnad av kvarteret ska det redovisas hur dagvatten kommer att tas om hand från anläggningens hårdgjorda ytor samt från tak. För att fördröja dagvatten kan ytliga eller underjordiska magasin, t.ex. nedsänkta växtbäddar användas.

Fördröjningen ska i första hand ske inom den egna fastigheten. Enligt kommunens förslag till dagvattenstrategi ska dagvattenanläggningar inom fastighetsmark/kvartersmark utformas så att 10 mm regn (nederbörd) kan fördröjas innan vidare avledning till förbindelsepunkten för den allmänna anläggningen. I samband med ansökan om bygglov/marklov ska redovisning ske av hur dagvattenhanteringen kommer att utformas för att uppnå kommunens riktlinje. Där risk föreligger för förorening av dagvatten föreligger ska dagvatten separeras och ledas via oljeavskiljare och tas omhand lokalt.

El- och dataledningar

Inom E-området går markledningar för el. Ellevio AB har servitut respektive ledningsrätt för kraftledning.

I södra delen av kvartersmarken finns en dataledning. Den ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Ingen särskild planbestämmelse anges för område som ska vara tillgängligt för ledningar, eftersom det är viktigt att behålla flexibiliteten vid nyttjandet av marken inom industri- och verksamhetsområdet. En eventuellt flytt av ledning ska bekostas av fastighetsägaren.

6. Konsekvenser

Hållbar utveckling och miljö

Verksamheter inom kvartersmark som betecknas med Z får endast medföra begränsad omgivningspåverkan. För industriell verksamhet, J, som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller för miljön gäller tillstånds- och anmälningsplikt enligt bestämmelserna i 10 kap. miljöbalken.

Planläggningen innebär att redan delvis ianspråktagen mark för upplag med mera kan nyttjas effektivare för olika former av verksamheter.

Konsekvenser för närboende

Genomförandet av detaljplanen bedöms få liten påverkan för närboende. Avståndet till närmsta bostäder är cirka 300 meter.

Behovsbedömning

Lagstiftningens krav

Kommunen ska vid upprättande och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34 §. Den bakomliggande analysen tillsammans med beslutet kallas för behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning innehållande en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Behovsbedömning

Utifrån det som redovisas nedan är bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver därför inte göras. Länsstyrelsen har under samrådet instämt i kommunens bedömning.

Planområdet berörs inte av 3 kap 2 -10§ miljöbalken. Planområdet berörs inte heller av något riksintresse enligt 4 kap miljöbalken.

Diket i planområdets norra gräns omfattas av det generella strandskyddet enligt 7 kap MB. För den del av planområdet som omfattar tidigare planlagt område återinträder strandskyddet för bäcken/diket i samband med att ny detaljplan upprättas.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet åberopas:

- marken inom planområdet redan har tagits i anspråk för bland annat upplag av massor på ett sådant sätt som gör att delar av området saknar betydelse för strandskyddets syften. (7 kap 18 c § första stycket första punkten miljöbalken)
- behov av utvidgning av befintlig verksamhet (7 kap 18 c § tredje stycket första punkten miljöbalken). Planen innebär att verksamhet som bör samlokaliseras med fjärrvärmeverket, t.ex. serverhallar, kan byggas och därmed kan energieffektivisering uppnås
- området behövs för tätortsutveckling av verksamhetsområde (7 kap 18 c § första stycket femte punkten miljöbalken). Genom att nyttja ett område som till del redan är ianspråktaget behöver inte jord- eller skogsmark exploateras. Samma samordningseffekter kan inte tillgodoses utanför strandskyddet.

Planförslaget bedöms inte strida mot strandskyddets syften. Området närmast den befintliga bäcken planläggs inom kvarteretsmarken så att byggnader inte får uppföras 10 - 20 meter från bäcken. Vegetation ska finnas i bäckens närområde.

7. Administrativa frågor

Tidplan

Planförslaget beräknas gå ut på samråd i april 2018, granskning under vintern 2018/2019 och laga kraft under våren 2019.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja om det är av stor allmän vikt eller av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning (se PBL kap 4 § 39).

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla men ändras eller

upphävs planen finns ingen rätt till ersättning för de rättigheter som går förlorade. (se PBL kap 14 § 9.)

PBL-version

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 genom standardförfarande.

8. Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

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.

Inom JZ- respektive E-området erfordras fastighetsbildningsåtgärd genom fastighetsreglering eller sammanläggning. Kommunen är ägare till de berörda fastigheterna Säversta 5:23 och Säversta 7:73. Inom JZ-området kan två eller, om så bedöms varaktigt lämpligt, fler fastigheter bildas, vilka i sådant fall kan tillfart ske från Aseavägen respektive Myrgränd.

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.

Ekonomiska frågor

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

Eventuell flytt av allmänna ledningar inom kvartersmark ska ske i samråd med ledningsinnehavaren och bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Eventuella tillkommande tekniska utredningar för detaljplanens genomförande bekostas av fastighetsägaren.

Medverkande

Planhandlingen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i samarbete med Sweco Architects i Falun. För planhandlingarna ansvarar arkitekt SAR/MSA Yvonne Seger och landskapsarkitekt LAR/MSA Ulla Rylander.

Planavdelningen

Bashir Hajo
Stadsarkitekt
Bollnäs kommun

Yvonne Seger
Arkitekt SAR/MSA
Sweco