

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Bashir Hajo

Stadsarkitekt

Tel: 0278-251 18

E-post: samh.bygg@bollnas.se



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Rengsjö Centrum, fastigheten Utby 1:43 m fl,
Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Dnr: 09-6321
Samråd: 16 sept tom 4 okt 2013
Utställning: 3 feb tom 2 mars 2014
Antagande: MBn § 55, 9/4 2014
Laga kraft: 5 maj 2014
Genomförandetid t o m 5 maj 2019

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsägarförteckning
Riskanalys för industri i Rengsjö centrum
Checklista; Underlag för behovsbedömning av Miljökonsekvensbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att lägga fast de befintliga verksamheterna bostäder, centrumverksamheter, bensinpump, transformatorstation och avloppspumpstation och ge förutsättningar för utveckling av camping och fritidsverksamheter på anlagd parkmark mot Östersjön, varvid industriändamål och allmänt ändamål i gällande plan ändras.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Löten i centrala Rengsjö mellan väg 649 och Östersjön.



Areal

Planområdets areal är cirka 4,5 hektar.

Markägare

Marken är i kommunal och privat ägo.

Tidigare ställningstagande

Översiktliga planer

Områdesplan Rengsjö antagen av kommunfullmäktige 1984-08-27 visar i huvudsak centrumbebyggelse inom aktuellt detaljplaneområde.

Detaljplaner

För i stort sett hela planområdet gäller detaljplan fastställd av Länsstyrelsen 1955-12-20 som redovisar bostads- och handelsändamål, allmänt ändamål, industriändamål, upplagsändamål, park- och vägmark, mm. Gällande detaljplan är i stora delar inaktuell.

För en begränsad del av planområdet, korsningen väg 649 – Lötvägen och väg 649 cirka 100 meter öster därom, gäller detaljplan för del av Rengsjö Centrum, fastigheten Nordanbäck 2:27 m.fl. antagen av kommunfullmäktige 1988-11-22.

#

Program för planområdet

Något program för planområdet har inte bedömts erforderligt eftersom i huvudsak befintliga förhållanden läggs fast och det lokala utvecklingsorganet Rengsjö Framtid i många år har arbetat men utvecklingen av fritidsverksamheter och camping.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2009-06-17 att detaljplan för Rengsjö Centrum, fastigheten Utby 10:1 m fl, förs upp som prioriterat uppdrag.

Miljö- och byggnämnden beslutade 2012-02-01 att tidigare detaljplaneuppdrag för Rengsjö centrum, fastigheten Utby 10:1, utökas till här föreslaget planområde.

Miljöaspekter

Bedömningen i det följande visar att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning inte är erforderlig. **Ställningstagande: Konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten bedöms inte bli betydande.**

Hushållning med mark och vatten och andra resurser

Planförslaget är förenligt med miljöbalkens kapitel 3,4 och 5. Föreslagen markanvändning bedöms inte störande eller negativt påverka miljön.

Se även checklista "Underlag för behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning."

Lokala och regionala miljömål

Planförslaget innebär inte någon risk för att miljömålen inte ska kunna uppfyllas.

Miljökvalitetsnormer

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

Hälsa och säkerhet

Risikanalysen visar att hälsoriskerna med industriföretaget Termaps verksamhet för de som vistas 100 m bort, bedöms vara låga av styrenutsläppen och försumbara av acetonutsläppen.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder

Risikanalysen för Termap AB visar att dess verksamhet inte utgör någon risk för personskador eller hälsoeffekter på personer på campingplatsen drygt 100 m bort.

För mer information se ”Riskanalys för industri i Rengsjö Centrum”, Ramböll 2013-05-30 som även redovisar riskerna för andra ändamål i centrala Rengsjö.

Avloppspumpstationens luktrisker fordrar 50 m skyddsavstånd vilket innebär att campingområdets (N1) byggrätt för campingstugor får servitutsvägen till ställverket som gräns i norr mot pumpstationen.

Bensinpumpen fordrar 25 m skyddsavstånd till byggnad. Avståndet till närmaste bostadshus är 40 m.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Planområdet utgörs huvudsakligen av plant belägen mark med ringa vegetation mellan väg 649 och Östersjön, till vissa delar bebyggd. Stora delar av planområdet föreslås få markanvändningen natur och park. Viss parkmark i gällande plan föreslås ändras till naturmark. Naturmiljön bibehålls i strandzonen närmast Östersjön, i bäckmynningen och utmed bäcken.

Geotekniska förhållanden

Enligt utredning från 1987-05-21 av K-KONSULT är den naturliga marken utfylld inom planens parkområde i öster på fastigheten Utby 1:43 och bärigheten därav begränsad. Inga grundförstärkningar för körytor behövs om sättningar i storleksordningen 0,1-0,2 m kan accepteras.

Inom området mellan huvudgatan och lokalgatan Lötvägen som innehåller mark för bostadsändamål och naturmark är bärigheten tillräcklig för normala laster från byggnader enligt utredning från 1987-10-28 av K-KONSULT.

Förorenad mark

Östersjöns botten är förorenad och avloppspumpstationens bräddavlopp mynnar ut i Östersjön

några 10-tal meter från stranden varför bad inte tillåts. På informationstavla ska skyltas att bad är olämpligt eftersom bottenlammet innehåller föroreningar.

Radon

En markradonundersökning 1987-10-28 av K-KONSULT visar att marken utgörs av normal till hög radonmark varför ett radonsäkert byggnadssätt ska användas vid om- och tillbyggnad.

Fornlämningar, kulturvärden

En fyndplats för trindyxa av grönsten är registrerad hos Riksantikvarieämbetet med RAÄ-nummer Rengsjö 140:1 som övrig kulturhistorisk lämning. Fyndplatsen ligger på exploaterad mark. Inga kända kulturvärden finns inom planområdet.

Arkeologisk utredning bör övervägas vid nybyggnation och nydragning av ledningar.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse i form av bostäder, handel, restaurang, paviljong, transformator, avloppspumpstation och bensinpump läggs fast i planförslaget.

Som grannar till planområdet i sydväst ligger två bostadshus och plastfabriken Termap. Norr om väg 649 ligger äldreboendet Ringshög och huvuddelen av tätortens bostadsbestånd.



Camping

En campingplats med servicebyggnad ges förutsättningar att utvecklas. Husvagnars latrintömning ska kunna ske.

Friytor och vattenmiljö

Parkmark för fritidsverksamheter föreslås inom ett cirka 1,0 hektar stort område mellan väg 649 och Östersjön. Området utvecklas av organisationen Rengsjö Framtid för olika aktiviteter. Parkmarken i gällande plan mellan befintliga bostadshus utmed väg 649 ändras till naturmark. Sjöstranden är friyta. Båtplatser och möjligheter till olika fritidsaktiviteter finns vid befintlig pir och paviljong vid Östersjön.

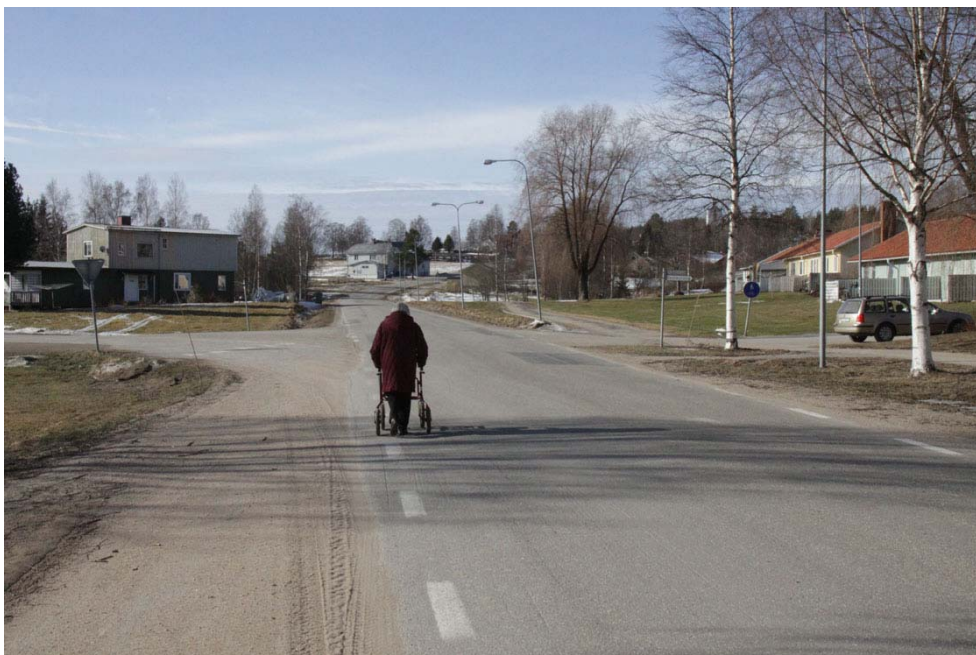


Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas i berörda delar av kvartersmarken. Särskilt skäl: marken är till stora delar ianspråktagen.

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt via befintliga vägar. Väg 649 utgör emellertid en barriär mellan bostäderna norr om vägen, bland andra äldreboendet Ringshög och fritidsområdet och Östersjön söder om vägen. Barriären föreslås överbryggas via en säker passage i form av hastighetsreglering och fysiska åtgärder på väg 649 öster om korsningen med Lötvägen. Rullstolsburna ska kunna nå Östersjöns strand. Markbeläggningen ska medge sådana möjligheter.



Biltrafik, busstrafik och gång- och cykeltrafik

Trafikverkets väg 649 ligger som huvudgata i öst-västlig riktning i planområdets norra del med en årsmedeldygnstrafik på knappt 1000 fordon per dygn och skyltad hastighet 50 km/timme. Lokalvägen Löttvägen går genom planområdets centrala delar i en slinga med anslutningar till väg 649. Højenvägen ansluter till Löttvägen i söder. Ner mot Östersjön går en lokalväg från Löttvägen nära väg 649.

Utmed och norr om väg 649 ligger en separat gång- och cykelväg. Busslinjetrafiken angör nämnda busshållplatser öster om korsningen väg 649 – Löttvägen vid Ringshög äldreboende.

Parkering

Inom användningsområde CB, bostäder och centrumändamål, finns en parkeringsplats för ett 30-tal bilar. Intill korsningen väg 649 – Löttvägen visar gällande detaljplan en parkeringsplats för ett 20-tal bilar som föreslås kvarligga i aktuell plan. Dessa platser täcker det normala parkeringsbehovet på lång sikt.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppsnät inkluderande dagvatten finns till vilket kompletterande verksamheter kan anslutas.

Värme

En fjärrvärmeledning ligger i planområdets västra del och norr om väg 649.

El

Elnät finns till vilket kompletterande verksamheter kan anslutas. En transformatorstation finns inom planområdet med bilangöring via servitutsväg genom campingområdet.

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Rengsjö Framtids insatser för goda förutsättningar för fritidsverksamheter och camping säkerställs.

Tidplan

Någon tidplan för utvecklingen av fritidsverksamheter och camping kan inte anges. Utvecklingen sker i många etapper.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomisk och teknisk ansvarsfördelning

Rengsjö Framtid och kommunen avtalar om ansvaret för utvecklingen av fritidsverksamheter och camping etappvis.

Huvudman för allmän platsmark

Kommunen är huvudman för parkering, natur-, park- och gatumark.

Fastighetsbildning

Servitut bildas för transformatorstationens körtrafik genom campingområdet till lokalgata. Även använd för körtrafik till campingens servicebyggnad.

Detaljplanens ekonomi

Planarbetet utförs av kommunen.

Medverkande konsult

Denna detaljplan är upprättad i samarbete med Arne Nedstam, Nedstam Utveckling HB, i december 2013.

Bashir Hajo
Stadsarkitekter