

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Bashir Hajo
Stadsarkitekt
Tel: 0278-251 18
E-post: bashir.hajo@bollnas.se



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för fastigheten Kilafors 5:104 m.fl. Kilafors tätort i
Bollnäs kommun, Gävleborgs län

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge förutsättningar för en utbyggnad av Haneborg Sporthall och en utveckling av lekområdet norr om skolan. Vidare att lägga fast de befintliga verksamheterna skola, fritidsanläggning, bostäder, centrumverksamhet och parkering.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i södra delen av centrala Kilafors mellan väg 83 och Polgatan, omgivet av bostadsbebyggelse i form av småhus och flerbostadshus.

Areal

Planområdets areal är cirka 2,8 hektar.

Markägoförhållanden

Marken ägs huvudsakligen av kommunen. Fastigheten Kilafors 5:103 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En aktuell översiktsplan för området saknas.

Detaljplaner

För hela planområdet gäller detaljplan fastställd av Länsstyrelsen 1955-11-24 som redovisar allmänt ändamål och bostadsändamål samt grönområde närmast väg 83. Gällande detaljplan är i vissa delar inaktuell.

I sydost gränsar planområdet till ett tillägg till ovan nämnda detaljplan för fastigheten Kilafors 18:9, där användningen är bostäder eller kontors- och förskoleverksamhet, antaget av Bollnäs kommuns miljö- och byggnämnd 2005-01-11.

Planområdet gränsar i öster till en stadsplan för fastigheterna Hanebo bandel 1:6, Kilarne 3:50 m.fl. fastställd av Länsstyrelsen 1976-11-25 som redovisar bostads- och parkeringsändamål närmast aktuellt område.

Program för planområdet

Något program för planområdet har bedömts inte är nödvändigt eftersom det lokala utvecklingsorganet Hanebo Framtid i många år har arbetat med Sporthallens och lekområdets utvecklingsmöjligheter där deras handlingar ligger till grund för detaljplanen. I övrigt läggs befintliga förhållanden fast.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade 2012-11-26 under § 214 Verksamhetsplan och investeringsplan 2013 – 2015 att uppdra till miljö- och byggnämnden att ta fram en detaljplan för en ny sporthall i Kilafors.

Hushållning med mark och vatten och andra resurser

Planförslaget är förenligt med miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5. Föreslagen markanvändning bedöms inte negativt påverka miljön och konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten bedöms inte bli betydande vilket gör att det inte krävs någon särskild miljökonsekvensbeskrivning.

Lokala och regionala miljömål

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

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljö kvalitetsnormer överskrids.

Hälsa och säkerhet

Förändringarna i markanvändningen medför en marginell påverkan av buller och avgaser för omgivningen och är inte av sådan omfattning att det negativt påverkar människors hälsa. Solstudier visar att kvällssolen reduceras på fastigheterna Kilafors 18:9, förskoleverksamhet och Kilafors 19:6, bostad, under sommarhalvåret efter kl 18. Halva bostadsfastigheten har dock full kvällssol.

På väg 83 sker transporter av farligt gods.

Några markstabilitetsproblem bedöms inte uppstå inom planområdet. Grundundersökning visar att stabiliteten är god.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder

Ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter eftersträvas mot väg 83. Dock skjuter ett hörn av befintlig skolbyggnad fram mot vägen till avståndet 20 meter från körbanekant. Närmast väg 83 redovisas naturmark. Inom naturmarken finns ett 120 meter långt skyddsplank mot vägen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Stora delar av planområdet är en skolgård med huvudsakligen plant belägen exploaterad mark med lite vegetation. Men det finns ett grönstråk närmast 83:an som idag präglas av gräsbeklätt dike.

Geotekniska förhållanden

K-Konsults grundundersökning 1993-02-03 för Kilafors skola där sporthallsutbyggnaden ska ske visar att jordlagren utgörs av siltig och sandig morän på block eller berg 1,4-4,1 m under

markytan. Moränen täcks av cirka 0,5 m fyllning bestående av grusig sand. Grundvattenytan ligger normalt mer än 2 m under markytan. Inga skadliga sättningar riskeras i moränen. Grundläggning kan utföras med platta på morän.

Förorenad mark

Några kända markföroreningar finns inte.

Radon

Inga mätningar har gjorts. Ett radonsäkert byggnadssätt ska användas.

Fornlämningar, kulturvärden

Inga kända fornlämningar eller kulturvärden finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse inom planområdet i form av skola, sporthall, bostäder och centrumverksamhet läggs fast i planförslaget. En utökad byggrätt ges för sporthallen med 1880 kvm. Den nya hallen har måtten: bredd 27,50 m, längd 46,70 m, byggnadsyta 1280 kvm och invändig takhöjd 8,0 m. Byggnadens högsta totalhöjd, 11,0 m. Den nya sporthallen byggs över en lokalgata och på en del av skolgården, vägg i vägg med skolans förrådshus. Som grannar till planområdet ligger en förskola och småhus i öster, småhus och flerbostadshus i väster och småhus i norr.

Friytor

Området för lek i norr ges en markyta på cirka 2500 kvm så att det ska vara möjligt att utveckla möjligheter till spontanlek för barn och ungdomar i Kilafors. Skolgården får en total yta på 11 588 kvm, en förlängning av skolgården är nödvändig i och med att den planerade sporthallen reducerar nuvarande skolgård med cirka 1500 kvm. Cirka 2400 kvm naturmark läggs som gräns mellan RV83 och skolgården.

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt till fots och med cykel och bil via befintliga lokalgator. Även från väg 83, från Järnvägsstationen och från närbelägna busshållplatser på Stationsgatan, Järnvägsgatan och Polgatan. Tillgängligheten för funktionshindrade är god.

Gator och trafik

Biltrafik, kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik

Från genomfarten väg 83 och huvudgatan Stationsgatan når bilisterna planområdet via befintliga lokalgator. Från Järnvägsstationen med 18 tångöringar per dag och busshållplatserna på Stationsgatan, Järnvägsgatan och Polgatan som ingår i busslinjetrafiken når resenärerna planområdet till fots via lokalgatorna. Dessutom finns en busshållplats på den östra sidan av Haneborg sporthall vilket för kommunen har varit viktig att behålla och därmed markerats med ett ”Z” på plankartan. Gång- och cykeltrafikanterna når planområdet via lokalgatorna.

Parkering

Två befintliga parkeringsplatser utmed Skolgatan med vardera ett 20-tal bilplatser läggs fast i planförslaget dels som ett parkeringsområde, dels som en P-plats inom användningsområdet LEK. Inom skolans fastighet finns enstaka bilplatser.

Det ökade parkeringsbehovet på grund av utvecklingen av sporthallen och lekområdet tillgodoses genom utbyggnad av ett parkeringsområde i angränsande gällande detaljplan vid Polgatan nordöst om aktuellt planområde.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kompletterande verksamheter ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet inkluderande dagvattnet. Befintliga ledningar behöver läggas om på grund av Sporthallens utbyggnad.

Värme

Den nya sporthallen har goda förutsättningar att anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Befintlig ledning behöver läggas om på grund av utbyggnaden.

El och tele

Kompletterande verksamheter ansluts till befintligt elnät. Behöver eventuella el- och teleledningar flyttas bekostas detta av exploatören.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan för detaljplan

Samråd – 17/3 – 7/4 2014

Granskning – 13/4 - 8/5 2015

Antagande – Sommar/hösten 2015

Lagakraft – Hösten/vintern 2015

Tidplan för bygget av sporthall

Någon tidplan för utbyggnaden av sporthallen kan inte anges. Lekområdet utvecklas vidare under 2013-2014.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Bollnäs kommun ansvarar för ledningsomläggning, parkeringsutbyggnad, utveckling av lekområdet och dessutom bekostar kommunen den nya anläggningen till Kilaforsskolans matsal.

Bollnäs kommun är huvudman för natur- och gatumark.

Ett bolag eller en förening från bygden är byggherre för utbyggnaden av Sporthallen och bygger på kommunägd mark. Bollnäs kommun hyr sedan sporthallsutbyggnaden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En ny fastighet bildas för utbyggnaden av sporthallen. Skolans mark avstyckas för sporthallsutbyggnaden.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av kommunen.

Konsekvenser av planens genomförande

I och med planens genomförande utökas byggrätten för Hanebo Sporthall vilket inskränker skolans område och dess lekmiljöer. För att kompensera detta utökas skolområdet i sydlig riktning. Dessutom ges goda möjligheter för Hanebo Framtid att utveckla fritidsverksamheter som i förlängningen är till nytta för Kilafors samhälle med omkringliggande områden.

Planerad utbyggnad av Hanebo Sporthall medför ökade kostnader för drift och underhåll. Mediankostnaderna ökar med 125 000 kronor/år och det

långtidsplanerade underhållet ökar med 105 000 kronor/år. En total ökad kostnad på cirka 230 000 kronor/år.

Kostnader för ombyggnation av varuintag till köket beräknas till 630 000 kr men där ingår inte kostnaderna för eventuell omläggning av ledningar.

Närmast angränsande fastighetsägare, söder om den planerade utbyggnaden, kommer att påverkas på det sättet att en den nya hallen kommer väldigt nära fastighetsgränsen. För att minimera påverkan så medger byggrätten möjlighet att förskjuta den nya sporthallen norrut, vilket skulle innebära ett längre avstånd från närmaste fastighet. Påverkan kan även minskas genom att byggnaden placeras 2 meter lägre än dagens marknivå men innebär även det en ökad kostnad för bygget av sporthallen.

Genomförandet av detaljplanen medför att matchspel och träningar i flera idrotter kan utövas i en fullstor hall. Detta har en stor betydelse för samhället och är av ett stort allmänintresse.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna detaljplan är upprättad av konsult Arne Nedstam, Nedstam Utveckling HB. Handläggningen ansvarar Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs för. Medverkande tjänstemän från Bollnäs kommun är Mikaela Nilsson, Bashir Hajo och Carin Flinck.

Bashir Hajo
Stadsarkitekt