

Samhällsbyggnadskontoret

Dnr 16-6265

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

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Bro 10:1, Långnäsområdet, m.m.
I Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län.



Foto: Bashir Hajo

Antagen av Kommunfullmäktige 2017-05-29 § 97
Laga kraft 2017-06-23

Innehåll

1.	HANDLINGAR.....	4
2.	SAMMANFATTNING.....	4
3.	PLANENS SYFTE	4
4.	PLANDATA.....	5
	Läge och areal.....	5
	Markägare	5
5.	Tidigare Ställningstaganden.....	5
	Översiktliga planer.....	5
	Detaljplaner.....	5
	Uppdrag.....	5
	Program.....	5
	MILJÖASPEKTER.....	6
	<i>Hushållning med mark- vatten och andra resurser</i>	6
	<i>Hälsa och säkerhet</i>	6
	<i>Skyddsavstånd och skyddsåtgärder</i>	7
	<i>Lokala och regionala miljömål</i>	7
	<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	7
	<i>Ställningstagande</i>	7
6.	Förutsättningar och förändringar	8
	Natur och kultur	8
	<i>Mark och vegetation</i>	8
	<i>Geotekniska förhållanden</i>	10
	<i>Risk för översvämning eller erosion</i>	10
	<i>Fornlämningar/kulturminnen</i>	10
	Bebyggelseområden.....	11
	<i>Bostäder</i>	11
	<i>Befintlig service och verksamheter</i>	11
	<i>Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse</i>	11
	Folkets Park	11
	Långnäs camping	12
	Friytor	13
	Lek och rekreation, samlingsplatser och aktivitetsytor.....	13
	Tillgänglighet.....	15
	Belysning	16
	Trafik och gator.....	16
	Gatunät, gång- och cykeltrafik.....	16

Parkering, varumottag, utfarter	17
Kollektivtrafik.....	18
Teknisk försörjning.....	18
Vatten/avlopp.....	18
Dagvatten	18
Energitillförsel	18
El	18
Avfall	19
7. Konsekvenser.....	19
Hållbar utveckling och miljö	19
Naturmiljö	19
<i>Strandskydd</i>	20
8. Administrativa frågor.....	21
Genomförandetid	21
9. Genomförande.....	21
Organisatoriska frågor	21
Tidplan	21
Ansvarfördelning, huvudmannaskap	22
Avtal.....	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.	22
Fastighetsplan	22
Ekonomiska frågor.....	22
Planekonomi	22
Tekniska frågor	23
Utredningar	23
10. Medverkande tjänstemän	23

1. HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

2. SAMMANFATTNING

Långnäs är en udde i sjön Varpen, och med sjön Vågen på sidan. Detta gör att udden är omsluten av vatten på tre sidor och har därmed ett unikt och vackert läge.

3. PLANENS SYFTE

Planens syfte är att fastställa de befintliga verksamheterna.

Området föreslås utvecklas så att det blir attraktivare och tillgängligare för såväl Bollnäsbor som besökare och turister.

En utveckling av Långnäsområdet lyfter fram och förstärker dess natur och sociala värden och höjer Långnäs attraktionskraft och får ett område som är levande under alla delar av året och som används av alla ålderskategorier, kön och etniciteter.

Utvecklingen innebär att Långnäsområdet förtydligas som ett stadsnära rekreatjonsområde med stora möjligheter att ordna olika slags aktiviteter och verksamheter som komplement till aktiviteterna i Bollnäs centrum. Samtidigt ges även campingverksamheten möjligheter till utveckling genom att göra möjligt byggandet av enkla stugor i den norra delen av campingen så fler gäster och besökare kan få möjlighet att uppleva Bollnäs i den unikt attraktiva miljön. Samtidigt måste man väga samman utvecklingen av campingen mot utvecklingen av frilufts/rekreatjonsområdet. Anpassning ska ske till områdets förutsättningar och naturmiljö.

Hela området omfattas av strandskyddsbestämmelser, vilket innebär att goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet ska beaktas och att förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv ska tryggas.



4. PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget väldigt centralt i Bollnäs tätort och med gångavstånd från Bollnäs stadskärna. Planområdet är en udde mellan två av Ljusnans insjöar. Sjön Varpen bildar norra, östra och södra gränsen. Planområdet avgränsas i väst av sjön Vågen. Udden är anknuten med fastmark/staden från nordvästra sidan. Se översiktskarta ovan. Planområdenas areal är cirka 21,46 ha.

Markägare

Marken ägs av kommunen.

5. Tidigare Ställningstaganden

Översiktliga planer

En aktuell fördjupad översiktsplan för området saknas. För Bollnäs kommun gäller en översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 14 december 2015 och har vunnit laga kraft den 8 januari 2016. Där redovisas att en fördjupad översiktsplan för Bollnäs stad ska upprättas.

Detaljplaner

Långnäsområdet är inte detaljplanelagt.

Uppdrag

Miljö- och byggnämnden (Mbn) § 139/15 Detaljplan för Långnäsområdet, Mbn beslut att uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för området samt att riktlinjerna i den nya utvecklingsplanen arbetas in.

Program

Något särskilt program för planområdet har inte bedömts erforderligt eftersom detaljplanen grundar sig på utvecklingsplan Långnäs, 2014-04-14.

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte blir så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt kraven i PBL behöver upprättas. Man bedömer att Planläggningen är förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken. Samråd avseende detta har skett med länsstyrelsen.

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. riksintressen.

4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden, d.v.s. riksintressen för geografiskt bestämda områden.

5 kap. MB behandlar miljökvalitetsnormer.

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att några riksintressen skadas eller påverkas negativt.

MILJÖASPEKTER

Hushållning med mark- vatten och andra resurser

Planförslaget synes förenligt med MB kap 3 och 4.

I Miljöbalkens 3 kap 6§ talas bl.a. om att behovet av grönområden för friluftsliv i och i närheten av tätorten särskilt ska beaktas. I planförslaget beaktas detta. Planområdet omfattas av bestämmelserna i 4 kap 2§ Miljöbalken, MB. Området sträcker sig utmed Ljusnan. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. I planförslaget beaktas även detta.

Föreslagen mark- och vattenanvändning stämmer överens med pågående användning med viss ökning av verksamhet i samband med genomförande av utvecklingsplanen. Förändringar i ytvattenkvalitet eller flöde kan inte uteslutas. Hela planområdet berörs av det generella strandskyddet på 100 m.

Vattnets statusklassning och normer

Den ekologiska statusen för sjön Varpen har klassificerats till "otillfredsställande ekologisk status", och den gällande miljökvalitetsnormen är fastställd till 2027 och i kvalitetskraven lyfts framför allt följande miljöproblem för vattenförekomsten.

Flödesregleringar

Vattenförekomsten uppnår ej god status med avseende på hydrologisk regim. Anledningen är att flödet och/eller vattenståndet avviker alltför mycket från ett naturligt tillstånd på grund av reglering. Åtgärden som krävs för att nå god status är ett miljöanpassat flöde. Detta är ett av många liknande objekt och tidsundantag till 2021 har fastställts på grund av att den administrativa kapaciteten är otillräcklig då tillsyns- och omprövningsprocesser är tids- och resurskrävande. Tillsyn och omprövning behöver genomföras senast 2016 och de fysiska åtgärderna behöver genomföras senast 2018 så att god ekologisk status kan uppnås 2021.

Konnektivitet

Vattenförekomsten uppnår ej god status med avseende på konnektivitet på grund av att den påverkas av ett eller flera vandringshinder. Problemen kan åtgärdas genom t ex utrivning av vandringshinder eller anläggande av fiskväg förbi vandringshinder. Detta är ett av många liknande objekt och tidsundantag till 2021 har fastställts på grund av att den administrativa kapaciteten är otillräcklig då tillsyns- och omprövningsprocesser är tids- och resurskrävande. Tillsyn och omprövning behöver genomföras senast 2016 och de fysiska åtgärderna behöver genomföras senast 2018 så att god ekologisk status kan uppnås 2021.

Morfologiska förändringar

Vattenförekomsten uppnår ej god status med avseende på morfologiskt tillstånd. Anledningen är att närområdet och/eller svämplanet till stor del utgörs av aktivt brukad mark och/eller anlagda ytor. Åtgärden är att anlägga ekologiskt funktionella kantzoner längsmed vattendraget. På grund av att vegetationen i

kantzonen växer långsamt behöver de funktionella kantzoner vara anlagda senast 2018 för att god ekologisk status ska kunna möjligen uppnås 2027.

Förorenande ämnen

Vattenförekomsten har förhöjda halter av tributyltenn och kvicksilver. Kviksilverhalterna i fisk överskrider EU:s gränsvärde på 0,02 mg/kg våtvikt. Det är osäkert om påverkan finns från enskilda utsläppskällor i anslutning till vattenförekomsten eller om de höga halterna beror på den generella kvicksilverproblematik som finns i Sverige.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms generera en viss trafikökning i förhållande till befintliga förhållanden. Detta innebär också en ökad trafikbelastning på Nygatan/Långnäsvägen. Förändringarna bedöms inte vara av sådan omfattning att det medför några negativa konsekvenser avseende trafiksäkerhet, buller och avgaser i närområdet.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder

Föreslagen markanvändning bedöms inte medföra någon ökad störning för närboende. Kolgården utgör ett byggnadsfritt område och ett långt avstånd mellan de verksamheterna på Långnäs udden och närmaste bostadsområdet.

Lokala och regionala miljömål

Enligt lokala miljömål för Bollnäs kommun ska kommunens strandnära grönområden bevaras och utvecklas. Regionala planeringsmål anger att turism och friluftsliv ska bedrivas så att den biologiska mångfalden inte äventyras och stränder ska behålla sina värden både beträffande rörligt friluftsliv och naturvård. Detaljplanförslaget stämmer överens med de intentionerna i lokala så väl regionala miljömål.

Miljö kvalitetsnormer

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

Ställningstagande

Bedömningen är att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har inte utarbetats. Planförslaget synes förenligt med miljöbalkens intentioner då föreslagen markanvändning ger en från allmän synpunkt god hushållning. Förslaget synes inte heller medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon större miljöpåverkan för närboende.

Det södra tallskogsområdet har genom sin storlek större sociala värden och delvis biologiska värden. De biologiska värdena består främst av mycket gamla tallar inom delar av området, i en zon längs strandkanten och inom nuvarande parkområde, samt i närheten av vägen till folkparksentrén. Dessa tallar har förutom sitt stora biologiska värde för andra arter ett både estetiskt och biologiskt egenvärde på grund av sin höga ålder. Förutom de gamla tallarna har de popplar som står mellan fotbollsplanen och vägen till folkparksentrén både biologiska och estetiska värden. Den centrala delen av området består av en björkdominerad skog med inslag av tallar av varierande ålder och enstaka aspar. En begränsad avverkning inom denna del av området, med iordningställande av ett visst antal husvagnsplatser, skulle inte medföra någon betydande försämring av södra tallområdets sociala och biologiska värden. Ett stort hänsynstagande till de beskrivna miljövärdena inom de båda tallskogsområdena kan även utgöra ett attraktivt inslag i landskapsbilden för kommande campinggäster när campingområdet utökas. Utöver det finns det naturvärden som man måste skydda och utveckla.



En sträcka av tallar finns längs vägen sydväst om småbåtshamnen mellan s/s Warpens kajplats och entrén till Långnäsparken. Flera av tallarna på den nämnda sträckan har spår av reliktböck, *Nothofagus muricata*. Reliktböck är en rödlistad art, vars livsbetingelser blir sämre p.g.a. att gamla tallar ofta ger bra betalt som virke. De gamla tallarna måste kontinuerligt friställas.



Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts för området. Vid framtida förändringar som kan påverka de geotekniska förutsättningarna skall dessa klarläggas innan byggande sker.

Risk för översvämning eller erosion

Hela Långnäsudden ingår i området med översvämningsrisk vid högvattennivå. Till dessa områden ska byggnader ges en lägsta färdig golvhöjd på +56,85 över nollplan. Källare ska ej tillåtas.

Fornlämningar/kulturminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Skulle nya fornlämningar upptäckas inom området ska arbetet avbrytas omedelbart och arkeologisk expertis tillkallas.

Förorening

På Kolgården fanns en deponi för hushållsavfall och latrin under 1900-talets första hälft och avslut omkring 1945 och som gick under benämningen ”slaskhög”. Eldning förekom kontinuerligt för att hålla nere avfallsmängderna. Deponiområdet utgjorde omkring 1600 m² och delar av deponiinhållet användes som fyllnadsmaterial vid anläggning av promenad- och cykelvägen.

Deponin utgör i en samlad riskbedömning måttlig risk, riskklass 3. Innehållet av föroreningar med mycket hög farlighet bedöms vara begränsad i och med att avfallet deponerades under första halvan av 1900-talet. Hushållsavfallet bestod under denna tid av hög andel organiskt material och avfallsmängderna var jämförelsevis små. Föroreningsnivån bedöms vara måttlig utifrån deponiområdets ringa utbredning och antagna mäktighet.

Spridningsförutsättningarna är stora i mark-och grundvatten och till ytvatten till följd av den underlagrande isälvsedimenten och närheten till ytvatten.

Spridningen i ytvatten och sediment bedöms som små p.g.a. sedimentationsförhållanden.

Kolgårdens markanvändning ska vara en parkmark, det finns därför inget behov av undersökningar och riskbedömningar av föroreningar i och med att inga byggnationer ska upprättas.

Bebyggelseområden

Bostäder

Närmaste bostäder finns på stadsdelen Öster nordväst om planområdet.

Befintlig service och verksamheter

Planområdet med sitt läge nära Bollnäs centrum kommer att utnyttja den service som erbjuds i centrumet. Där finns ett rikt serviceutbud, butiker, restauranger, bibliotek m.m.



Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Folkets Park

Folkets Park eller Långnäsparken ligger vackert belägen längs ut på Långnäs udde med utsikt över Ljusnans vatten. Den började byggas i slutet av tjugotalet och byggnaderna är bevarandevärda av tidstypisk karaktär men med ett renoveringsbehov. Befintliga byggnaderna ska bevaras och ges rivningsförbud. Folkets parks entré har flyttat till sitt historiskt ursprungliga läge i områdets nordöstra hörn. Nedtagning av fasta stängsel ska ske och mobilt staket med fasta anordningar skall iordningställas på bestämda punkter, så att stängsel snabbt kan sättas upp. Allmänheten har tillgång till folkparkens områden när det inte är evenemang.



Nöjesutbudet på Folkets Parken skall vara varierat och riktat till en bred publik. Folkparken är en kontinuerligt väl underhållen park med genuina välhållna byggnader och ett vackert grönområde som lockar besökare tack vare sin unika miljö vilket skulle ge en bra grund till att utveckla nöjesutbudet. Det kommer att finnas goda möjligheter att nyttja området både sommar- och vintertid.



De tidstypiska byggnaderna skyddas i detaljplanen samt renoveras varsamt. Planket i Långnäs parken och runt parken bör ha en utformning som harmoniera med byggnadernas arkitektur och färgsättning.

Promenadstråken utökas så att man kan röra sig längs vattnet runt hela udden. Stråket bör belysas och föreslås snöröjas vintertid för att utöka tillgängligheten och graden av användning över årstiderna. Gamla hopptornets grundkonstruktion skulle kunna utnyttjas till en permanent utskjutande bryggkonstruktion. Bryggan skulle bli en målpunkt längs promenadstråket samtidigt som den skulle kunna utnyttjas vid olika evenemang.

Långnäs camping

Mitt på Långnäs udde, vackert belägen, ligger Bollnäs camping och som har 56 el-campingplatser. Campingområdet består till största delen av öppna gräsytor med husvagnsplatser, men i norra delen är området bevuxet med stora vackra tallar. I det tallbevuxna området finns möjlighet att bygga 7-10 stycken mindre stugor eller härbren. I detaljplanen finns möjlighet till ytterligare en servicebyggnad.

Förslaget lägger stor vikt vid att anpassning sker till områdets förutsättningar och miljö. Samtidigt bibehålls nuvarande kultur- och naturvärden.



Friytor

Lek och rekreation, samlingsplatser och aktivitetsytor

En attraktiv lekplats med varierande attraktioner avgränsar planområdet från nordvästra sidan. Detaljplaneförslaget ger möjligheter för utveckling av lekplatsen även med eventuell vattenlek.



Långnäs är ett stadsnära rekreationsområde med stora möjligheter. Många aktiviteter sker på Kolgården, Folkets Park och fotbollsplanen som förvandlas till ett allaktivitetsområde. Det finns många motionsspår på området, många Bollnäsbor promenerar och motionerar runt Varpen och Vågen. En särskild gångväg har byggts utmed strandlinjen i Långnäs sydvästra del som kompletterar strandpromenadstråket runt hela Långnäs.



Vid norra änden av campingen ligger idag 8 stycken boulebanor med beläggning av grus. Platsen är dock svår att angöra med bil, det är också långt till närmaste toalett. Bouleutövarna är många och banorna används frekvent under sommarhalvåret. Boulebanorna flyttas närmare Långnäs parken. Möjlighet till parkering finns på befintlig p-plats väster om tänkbar placering av nya boulebanor. Platsen ligger också i närheten av Långnäs parkens runda toalettbyggnad. I samband med flytten är det bra tillfälle att utöka antalet banor, samt att komplettera anläggningen med regnskyddade sittplatser för domare, pausvillor och publik. De gamla boulebanorna skulle kunna användas till någon annan aktivitet.



Långnäsområdet och gångvägarna kring sjön Vågen är ett populärt motionsområde för Bollnäsborna. Här kan man promenera, springa, eller rasta hunden. För att utveckla möjligheterna till att träna på Långnäs ytterligare och erbjuda rolig, lättillgänglig och kostnadsfri friskvård för alla, byggs i anslutning till motionsspåret på Långnäs yttersta del och som är bevuxet med vackra träd i gräs, ett utegym med en grupp av olika träningsredskap i trämaterial. En plats med ett utegym skapar naturliga mötesplatser för människor.



Fotbollsplanen ligger centralt på Långnäsudde. Fotbollsplanen används idag även för en mängd olika aktiviteter och arrangemang, som till exempel brännbollsyra, hundutställningar, bilutställningar m.m. Området är inhägnat med ett flätverksstängsel med grind. Längs planens västra långsida växer rader av stora popplar som ger platsen en fin rumslighet och avskärmning. För att öppna upp och göra ytan mer tillgänglig för allmänheten tas väl valda sektioner av stängslet runt ytan bort, som lätt kan stängas igen vid evenemang. En öppen upphöjd scen kan byggas i det sydvästra hörnet. Runt gräsytan kan mera popplar planteras.



Långnäsbadet ligger längst ut på udden. Det är en vackert belägen och väl använd badplats med sandstrand. Platsen har en småskalig och intim känsla och är populär hos småbarnsfamiljer och äldre. Den befintliga byggnaden vid badet byggs ut med omklädningsrum för badgäster och tillgänglighetstoalett. Stranden görs mer tillgänglig med ramper vid stödmur och för bad nere i vattnet. En ny brygga kan rama in badet och skapa en visuell och fysisk barriär mot båtar och vattenskotrar. Bryggan kan även användas som badbrygga, startplats för vattenskidåkare m.m.



Tillgänglighet

Utformningen av planområdet kommer att anpassas för personer med funktionsnedsättning och öka tillgängligheten i hela planområdet. Infartsvägen utförs med asfaltbeläggning eller stenmjöl ända till parkeringen. Parkeringsplatser för funktionshindrade ska finnas och placeras på ett rimligt avstånd från entréer. Markytorna ska utformas med hänsyn till framkomligheten för personer med funktionsnedsättning genom lämpliga markbeläggningar med material för hårdgjorda ytor samt gångvägars bredd och lutning i längd- och sidled.



Några campingplatser skall vara för personer med funktionsnedsättning närmare servicebyggnaderna.

Stensatta pirar, stenmjöl, med bryggor byggs utmed strandlinjen mot Vågen och ska anpassas för personer med funktionsnedsättning.

Belysning

Bra belysning är en mycket viktig del i en god bebyggd miljö som Långnäsområdet. Med rätt belysning kan det offentliga rummet bli trygga, stämningsskapande och attraktiva miljöer. I belysningsprogram för Bollnäs föreslås befintliga belysningsarmaturer ses över vad gäller stolpavstånd, armaturtyper och ljuskällor och därigenom inte bara skapa en trivsammare och tryggare miljö utan även göra energieffektivisering som är bra både ur miljö- och ekonomisk synpunkt.

Trafik och gator

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Biltrafiken till Långnäsområdet sker på Långnäsvägen förbi småbåtshamnen och campingen och fortsätter på den nya vägen öster om fotbollsplanen/allaktivitetsområdet intill den nya entrén till Folkets Park. Långnäs angörs med bil via Långnäsvägen. Långnäsvägen är lång rak och har god standard med en körbanebredd på 7 meter och med separerad gång- och cykelväg. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h men det finns problem med hastighetsöverträdelser och hastighetsdämpande åtgärder i form av avsmalningar har utförts under hösten 2013.



En gång- och cykelväg sträcker sig rakt över hela området med väst-östlig riktning vidare genom Stationsgatan till Bollnäs centrum. Från gång- och cykelvägen söder om Kolgården delar sig ett gångstråk mot Långnäsvägen och genom naturområdet till parkeringen vid småbåtshamnen. En annan separat gång- och cykelväg sträcker sig parallellt med Långnäsvägen från småbåtshamnen till stadsparken vidare till centrum eller till Renområdet.



Parkering, varumottag, utfarter

Det finns ett flertal parkeringar spridda inom området med sammanlagt ca 250 parkeringsplatser. Långnäs har en speciell parkeringssituation med stor behovsskillnad mellan vardagssituation och evenemangstillfällen. Till vardags är antalet parkeringsplatser kraftigt överdimensionerade men vid evenemangstillfällen är platserna för få.



Det finns 43 parkeringsplatser vid nya entréområdet till Folkets park. Möjlighet till parkering finns kvar på grusmarken vid gamla entréplatsen. Om behovet för parkering återstår i samband med större evenemang och aktiviteter man kan parkera längs hela södra sidan av Långnäsvägen eller använda en del av fotbollsplanen som parkeringsplats. Möjligheter till nya parkeringsplatser finns på den stora grusytan i den syddvästra delen av Långnäs. Grusparkeringen rustas och snyggas till. Eventuellt beläggs delar av ytan med gräsarmeringsplattor och besås med gräs för att skapa en grön parkering. Åtgärden skulle medföra att ytan till vardags ser grön och inbjudande ut, samtidigt som den håller för tryck och slitage i samband med parkeringsceller och andra uppställningar.



Det finns parkering vid området för båten Warpen och småbåtshamnen och som också behöver uppfräschning. I höjd med lekplatsen finns plats att utöka befintlig parkering med ytterligare 4-5 parkeringsplatser, och en busshållplats för turistbussar. I höjd med husbåtspiren finns möjlighet att skapa 4-6 parkeringar längs med vägen.

Kollektivtrafik

Det finns busshållplatser på Nygatan ca 400 meters avstånd från Långnäsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som finns utbyggt på planområdet.

Utbyggnad av det befintliga dagvattensystemet föreslås i samband med utveckling av campingområdet och utbyggnaden av parkeringar.

Det finns latrintömning idag på Långnäs camping och det behövs inte mera i samband med utveckling av campingen.

Dagvatten

I dagsläget finns inget kommunalt verksamhetsområde för dagvatten i Bollnäs kommun. Dagvatten inom planområdet tas omhand lokalt med naturlig infiltration. Marken i planområdet kommer även i fortsättningen att utgöras i stor utsträckning av gräsmark vilket innebär att avrinning och infiltration av dagvatten kommer att ske i ungefär samma omfattning som tidigare.

Energitillförsel

Ingen anknytning till kommunens fjärrvärmenät som finns närmast på stadsdelen Öster kan behövas eftersom verksamheter och aktiviteter på planområdet i stort sätt sker under sommaren.

Uppvärmning av Långnäs camping och Folkets Park sker i egen regi. Förnyelsebar energi är att rekommendera.

El

Områden för transformatorstation och erforderliga u-områden redovisas inom planområdet.

Eluttag på tomter för husvagn skall vara anordnade och tillsyn ske i enlighet med Elsäkerhetsbestämmelserna. Minst 10 % av tomterna skall ha el, 16 A (13 platser) resten, 10 A Alla med jordfelsbrytare.
Restprodukter/avfall

Avfall

Hyresgäster på Bollnäs camping och Folkets Park ansvarar för sophantering.

7. Konsekvenser

Hållbar utveckling och miljö

Hållbar utveckling

Naturmiljö

Vattenområden

Planområdet är en udde i sjön Varpen, så det är omslutet av vatten på tre sidor. Även sjön Vågen avgränsar området på den västra sidan.

Småbåtshamnen ligger centralt på Långnäs och har utvecklats till ett attraktivt ställe med vacker utsikt mot Varpen och har yttre pir som är ett trevligt promenstråk ut i vattnet. I hamnen finns även gästbrygga. Ångbåten Warpen har egen brygga och är ett mycket attraktivt resmål. Söder om småbåtshamnen finns en pir med husbåtar/flytande flottar.



I Långnäs småbåtshamn så saknas det en pump för drivmedel till båtar.

Hamnområdet har inga gemensamma/allmänna utrymmen där kemikalier och drivmedel förvaras. Det finns heller ingen förvaring av båtar på land i området vilket innebär att varken blästring, målning eller rengöring sker i området. Bollnäs kommun kommer för övrigt att informera båtklubben och hänvisa till miljöbalkens allmänna hänsynsregler samt inskriva detta i avtalet som avser upprätta med flottesföreningen.

Det föreslås att anläggas fritidsbryggor vid Vågens strand längs promenadvägen. Bryggorna skall anpassas för rörelsehindrade. Bryggor skall anläggas även på strandområdet i sydöst.

Miljöförbättrande åtgärder för vatten

I detaljplanen planläggs ett naturområde i kantzonen mot sjön Varpen i syfte att skapa en ekologiskt funktionell kantzona mellan landmiljön och vattenmiljön. Naturområdet/kantzonen angränsar till Häggestalundsviken som är en grund vik belägen i ett område med närliggande näringsrik jordbruksmark. Häggestalundsviken är också utformad på ett sådant sätt att vattnet byts ut under längre tid än på andra sidan av Långnäs udde som har mer strömmande vatten och mindre av dessa miljöproblem. Häggestalundsviken har också haft problem med breddning av kommunalt avlopp, investeringar i nya VA ledningar för att motverka detta har gjorts under 2016. Detta sammantaget motiverar att naturområdet förläggs som föreslaget i planen.

Planen innefattar två vattenförekomster Varpen och Vågen, Bollnäs kommun har mellan dessa två sjöar under 2016 anlagt en faunapassage i syfte att återskapa konnektivitet mellan sjöarna. Med faunapassagen på plats förbättras också vattenkvaliteten i sjön Varpen och Vågen, flera viktiga processer har återskapats. Ett exempel på detta när det gäller vattenkvaliteten är ”Top-Down” processen (se rapport 4851 naturvårdsverket) som sker naturligt men som även används som biomanipulering och rehabiliteringsmetod för övergödda sjöar. I Sjön Vågens tillflöde Myrbäcken har tillsyn bedrivits där kommunen förelagt markägare om åtgärder för att höja vattenkvaliteten exempelvis när det gäller bristfälliga enskilda avlopp. Ett helhetsgrepp kring myrbäcken planeras också då det gäller dagvatten, åtgärda vandringshinder och biotopåterställning vilket också bidrar till att höja vattenkvaliteten i det planlagda området.

Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser, vilket innebär att goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet ska beaktas och att förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv ska tryggas. Strandskyddet vid Ljusnans dalgång är på 100 m.

Jämlikt MB 7 kap 15§ avser kommunen begära att strandskyddet upphävs inom kvartermark och de berörda delarna av vattenområdena.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet synes föreligga då området är avskilt från stränderna av gång- och cykelvägar, bilväg och Folkets Park, Stora delar av planområdet är ianspråktaget av verksamheter såsom Folkets Park med bebyggelse, bollplan, campingplats med servicebyggnad, lekplats, aktivitetsytor, ångbåtsbrygga, småbåtshamn, parkeringsplatser, m.m. Planen kommer inte att

försämra allmänhetens tillträde till stränderna. Angelägna allmänna intressen ska utvecklas. Planen kommer inte att utgöra hinder för att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och vatten.



Strandskyddet upphävs i de delar av planområdet som omfattas av kvartersmark, gata/parkeringsplats och berörda vattenområden. Den kvartersmarken som berörs påverkar strandskyddet i så liten grad att det måste anses vara utan betydelse för strandskyddets syften.

Vattenområdet med bryggor och det därtill hörande gemensamhetsområdet är av stort värde för invånarna i form av rekreationsytor, och ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för anläggningen är att det med sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

8. Administrativa frågor

Genomförandetid

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

9. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med så kallat utökat planförfarande. Förfarandet består av kungörelse, samråd, samrådsredogörelse, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt Plan och bygglagen (PBL) ställs ut för allmän granskning. Därefter ska detaljplanen genomgå politisk prövning och eventuellt antagande. Laga kraft sker tre veckor efter anslaget justerat protokoll.

Samråd	oktober/november 2016
Granskning	februari 2017
Antagande	maj/juni 2017

Ansvarfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Detta innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad och förändringar av gatusystem, parker, parkeringsplatser, belysning, gång- och cykelvägar samt framtida drift och underhåll av allmän plats.

Kommunen svarar för planering och eventuell utveckling av campingen, uppförande av nya byggnader, parkeringar och iordningställande av planteringsytor inom kvartersmarken och kostnaderna regleras genom avtalet med hyresgästen av campingen.

Kommunen kan genom exploateringsavtal uppdra åt exploatör att svara för utbyggnad av anläggningar på den allmänna platsen.

Avtal

Idag finns inga hyresavtal för den befintliga campingen. Ett nytt avtal tas fram med en kommande hyresgäst. I avtalet regleras hyror, ersättningar för parkeringsupplåtelse och genomförandefrågan. För Folkets Park gäller hyresavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Kvartersmarken kan genom avstyckning bilda lämpliga fastigheter.

Rätt till ledningar inom u-områden löses genom avtalsservitut eller ledningsrätt.

Rätt till allmän körväg, gång- och cykelvägar på kvartersmark löses med avtalsservitut eller officialservitut och regleras i avtalet.

Fastighetsplan

Inga fastighetsplaner gäller inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

En bedömning av kostnaderna för genomförandet av alla åtgärderna finns med i Långnäs utvecklingsplan. Komplettering av kostnaderna behöver göras och kombineras med en tidplan. En del åtgärder kan påbörjas tidigare än andra. Eventuella utbyggnader av campingen eller Folkparken regleras genom avtal mellan kommunen och hyresgästerna.

Det finns inga underhållsfria ytor. För att upprätthålla områdets standard och kvalité efter att detaljplanen föreslagna åtgärder har utförts är det viktigt att tänka på att området måste driftas och underhållas. Föreslagna åtgärder i detaljplan innebär i vissa fall ökade driftskostnader vilka inte är medräknade i de uppskattade investeringskostnaderna.

Tekniska frågor

Utredningar

Vid framtida förändringar som kan påverka de geotekniska förutsättningarna skall dessa klarläggas innan byggande sker.

Tillkommande byggnader i Långnäsområdet ska ges ett lägsta höjd på färdigt golv på +56,85 över angivet nollplan.

10. Medverkande tjänstemän

Planarbetet bedrivs av samhällsbyggnadskontorets planavdelning i samarbete med teknik-, service- och fritidsförvaltningen och kommunstyrelseförvaltningen, Bollnäs kommun. Plankartan har ritats upp av planhandläggare Marie Berglund. Planbeskrivning är upprättad av stadsarkitekt Bashir Hajo. Samtliga bilder är tagna av Bashir Hajo.

Planavdelningen

Bashir Hajo
Stadsarkitekt

Marie Berglund
Planhandläggare