

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Bashir Hajo

Planarkitekt

Tel: 0278-251 18

E-post: bashir.hajo@bollnas.se



Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för Ren 30:3 m fl, Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län



Handlingar

Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning

Planbeskrivning

PLANENS SYFTE

Planförslaget innebär omvandling från allmänt ändamål till bostadsändamål för att kunna möjliggöra försäljningen av en del av fastigheten Ren 30:3 med tillhörande hus.

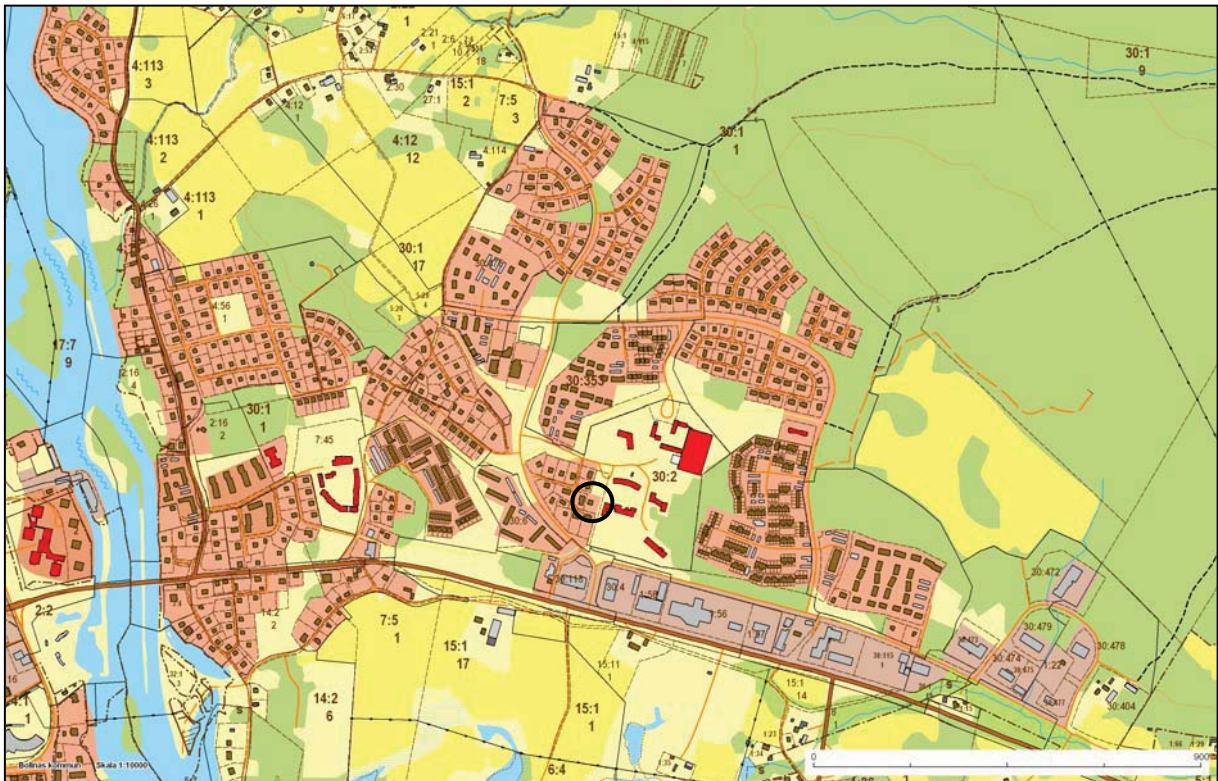
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Planen är förenlig med riksintressena 3, 4 och Miljökvalitetsnormerna 5 kap. MB.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Ren-området, väster om Höghammarskolan. Se även översiktskartan nedan.



Areal

Planområdets areal är cirka 0,4 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs tätort antagen av kommunfullmäktige 1995-09-18 redovisas aktuellt område för allmänt ändamål.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan för Höghammarområdet, Ren 30:2 m.fl. fastställd av Länsstyrelsen i Gävleborgs län 1980-11-12. Planen redovisar aktuellt område för allmänt ändamål.

Program för planområdet

Något särskilt program för planområdet har inte bedömts erforderligt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 § ska bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11-18 och 22 §§ tillämpas, om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt miljöbalken 6 kap 11-12 §§ ska en kommun göra en miljöbedömning om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för en miljöbedömning ska kommunen upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Denna MKB ska bland annat redovisa projektets betydande miljöpåverkan, vilket innebär att vissa konsekvenser av liten betydelse kan behandlas översiktligt eller helt utelämnas. MKB:n ska även omfatta en beskrivning av skadeförebyggande åtgärder.

Bedömningen är att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. En separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska ej utarbetas.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden beslutade 2010-10-26 att uppdra till förvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Ren 30:3 m.fl.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Kommunen planerar försäljning av en del av fastigheten Ren 30:3. Gällande detaljplan redovisar området som allmänt ändamål. Huset som ligger i den södra delen av fastigheten och som kallas "Rektorsbostad" har fungerat som bostad under många år. Detaljplanen behöver ändras till bostadsändamål för att kunna möjliggöra försäljningen. Parkeringsplatser som tillhör Höghammarskolan finns i den norra delen av fastigheten 30:3 där det också finns grönområde. Den delen av fastigheten ska betecknas med S – skola, och ska tillhöra fastigheten Ren 30:2. Gång- och cykelvägen som delar fastigheten ska betecknas med GCMVÄG - Gång- och cykelväg och den ska tillhöra fastigheten Ren 30:1.

Byggnadskultur och gestaltning

Idag finns ett friliggande hus på fastigheten som är anpassat till terrängen och till närliggande bostadsområde. Om ett nytt hus ska ersätta det gamla ska huset byggas med högst två våningar med sadeltak och med eventuell suterrängvåning.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är högt beläget med fin utsikt över Ljusnans dalgång. Det finns enstaka träd på fastigheten och grönska på norra delen. Det intilliggande bostadsområdet är rikt på tall och gran.



GC-väg mot söder med fin utsikt

Geotekniska förhållanden

Ytorna inom planområdet är till största delen hårdgjorda. Området sluttar åt söder. Vid ny byggnation krävs en geoteknisk grundundersökning.

Förorenad mark

Några kända markföroreningar finns inte

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i bostadsområdet Ren. Närmaste bostäder är friliggande hus som finns söder och väster om planområdet.

Offentlig service, kommersiell service m.m.

Planområdet är beläget ca 0,5 km från Rens centrum. Där finns ett serviceutbud. Höghammarsskolan, Rensbackens skola, Kilbergsskolan och Örsängets förskola ligger i områdets närhet.

Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet.

Friytor

Lek och rekreation

Inte långt från planområdet ligger Höghammarhallen.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik

Bedömningen är att trafiksituationen kommer att klaras av utan större förändringar.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg passerar planområdet och ska användas även som angöringsväg till villatomten.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik passerar Renshammarvägen och Virvelvägen där det finns busshållplatser inte så långt från planområdet. Även linjebuss 100 stannar på Söderhamnsvägen en bit söder om planområdet.

Parkering

Parkeringsplatser finns i den norra delen av planområdet.



GC-väg norr om "Rektorsbostaden", med intilliggande bostadsområde

Hälsa och säkerhet

Störningar

Buller från trafik bedöms inte överstiga de riktvärden som finns redan idag.

Trafiksäkerhet

Angöring till "Rektorsbostaden" sker genom gång- och cykelvägen och orsakar då vissa störningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

"Rektorsbostaden" är kopplad till det kommunala vatten- och avloppsnät som finns inom planområdet.

Ei

Planområdet är ansluten till det befintliga elnätet.

Tele

Telekablar och kommunikationer finns på planområdet.

Avfall

Sopbilar ska använda samma angöringsväg till fastigheten.

Värme

Området är anslutet till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Genomförande och exploatering av planområdet påverkar inte omgivningen negativt. Den fastställer den faktiska användningen av området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planarbetet bedrivs av Samhällsbyggnadskontoret, plan, i samarbete med Teknik-, service- och fritidsförvaltningen, Bollnäs kommun. Planbeskrivning är upprättad av planarkitekt Bashir Hajo. Samtliga fotografier är tagna av planförfattaren.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna handläggas med enkelt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt Plan och bygglagen (PBL) ska genomgå politisk prövning och eventuellt antagande.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Detta innebär att kommunen är ansvarig för gång- och cykelvägen för drift och underhåll.

Fastighetsägarna ansvarar för åtgärderna inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsindelningen löses genom lantmäteriförrättning. S-området, överföres genom fastighetsreglering till Ren 30:2. "Allmänplats"marken, dvs GCM-området, överföres till kommunens fastighet Ren 30:1 (som redovisar Allmän platsmark). Restfastigheten Ren 30:3 utgör efter regleringen kvartersmark för bostad.

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

Utfarten från "Rektorsbostaden" via gång- och cykelvägen, tryggas med officialservitut vid lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planläggningskostnaderna tas ut i samband med försäljning av den nya fastigheten Ren 30:3.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av arkitekt Bashir Hajo i samråd med TSF förvaltningen.

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs i mars 2011.

Bashir Hajo
Bashir Hajo
Planarkitekt