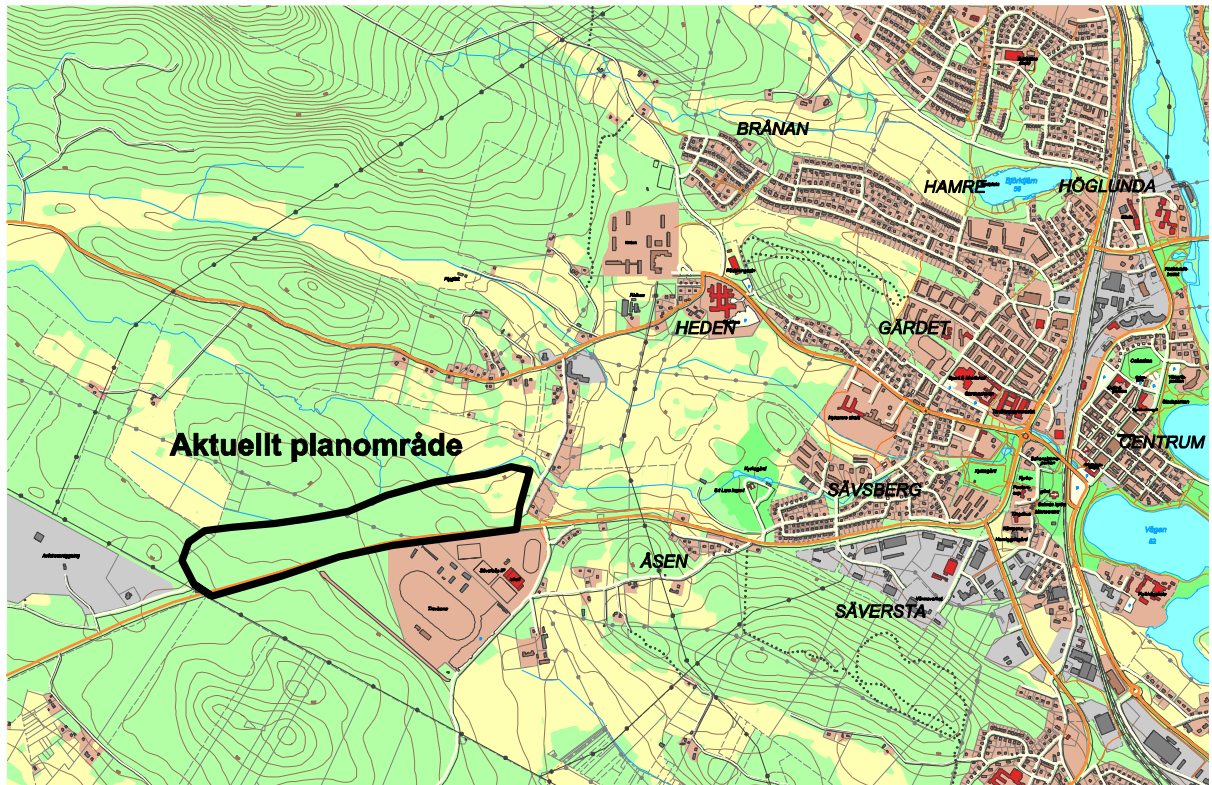




Detaljplan för fastigheten Säversta 5:23, del av Sävstaås industriområde

Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län

Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret, plan, i december 2008

Göran Göransson
Planingenjör

Detaljplanen

- antogs av Kommunfullmäktige 2009-05-25 §141
- beslutet vann laga kraft 2009-06-23
- genomförandetid t o m 2024-06-23

Handlingar

Planförslaget utgörs av

- Plankarta med bestämmelser.
- Plan- och genomförandebeskrivning med riskanalys.
- Fastighetsägarförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra etableringar av industrier och handel i Bollnäs västra delar. Området är indelat i tre bebyggelseområden som är placerade längs en lokal gata norr om riksväg 50. Med hänsyn till läget intill riksvägen redovisas en uppdelning av bebyggelsen genom att bredare skogklädda naturmarker säkerställs.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 3-4 km väster om tätortens centrala del, intill väg 50.

Areal

Planområdets areal är ca 27 ha

Markägförhållanden

Marken ägs av kommunen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs tätort antagen av Kommunfullmäktige 1995-09-18, redovisas nu aktuellt område för industri/ hantverk.

Inom byggnadskvarteret illustreras en lokalgata i huvudsak enligt nu redovisat detaljplaneförslag. Mellan väg 50 och Sjukhuset finns ett utredningsområde för en framtida vägförbindelse, den sk Sjukhuslänken.

I pågående revidering av den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs tätort redovisas nu aktuellt område för verksamheter. Sträckningen på vägförbindelsen mellan väg 50 och Sjukhuset/ Sjukhusvägen markeras på plankartan.

Detaljplaner

Huvuddelen av området är tidigare inte detaljplanlagt.

I områdets östra del finns en detaljplan för vägförbindelsen Sjukhuslänken, fastställd 2003-10-02.

I detaljplanen redovisas vägmark för en framtida huvudgata. Närmast rv 50 planeras busshållplatser.

Program för planområdet

Detaljplanen grundar sig på den redovisning som finns i den fördjupade översiktsplanen som antogs 1995.

Kommunala beslut

Miljö- och byggnämnden beslutade 2008-03-11 att ta fram en detaljplan som möjliggör en utbyggnad av industrier.

Miljöaspekter

Hushållning med mark- vatten och andra resurser

Planförslaget synes förenligt med MB kap 3 och 4.

Föreslagen markanvändning ger förändringar i förhållande till pågående användning som är skogsbruk/ jordbruksmark. Förändringar i ytvattenkvalitet eller flöde kan inte uteslutas. Inga kända naturvärden finns i området. Del av området berörs av det generella strandskyddet på 100 m.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms generera en trafikökning i förhållande till befintliga förhållanden. En utbyggnad av industriområdet innebär också en ökad trafikbelastning vid Sjukhuslänkens utfart till riksvägen. Förändringarna bedöms inte vara av sådan omfattning att det medför några negativa konsekvenser avseende trafiksäkerhet, buller och avgaser i närområdet. På väg 50 sker transporter av farligt gods.

Några markstabilitetsproblem bedöms inte uppstå inom området.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder

Ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter och ett ca 20 m brett parkområde redovisas mot väg 50 i planförslaget.

Föreslagen markanvändning bedöms inte medföra någon ökad störning för närboende.

Lokala och regionala miljömål

Enligt lokala miljömål för Bollnäs kommun ska ökad anslutning av företag, industrier och bostäder ske till kommunens fjärrvärmenät och miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder, lokaler och företag ska minska. (God bebyggd miljö, hushållning och kretslopp, miljömål 1 och 6)

Dessutom anger såväl de lokala som regionala miljömålen att förbrukningen av eldningsolja ska minska. (Begränsad klimatpåverkan, miljömål 2 och 3)

Fjärrvärmeanslutning eller uppförande av en lokal värmecentral för biobränslen i området är exempel på åtgärder som ligger i linje med de lokala miljömålen.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att gränsvärdena enligt miljöbalkens förordning om miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon större miljöpåverkan för närboende.

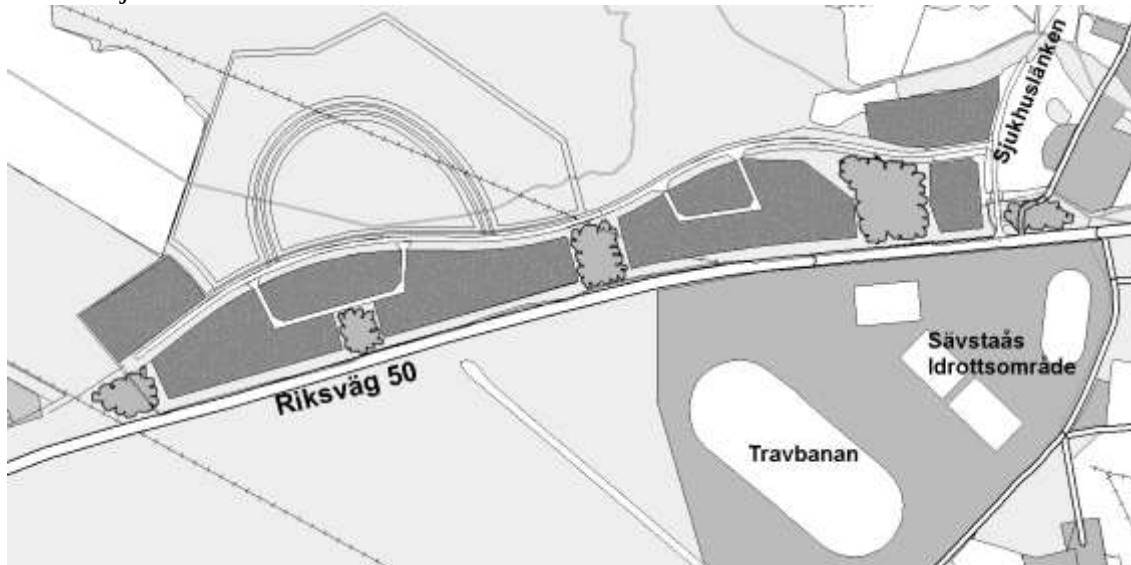
Förutsättningar och förändringar

Natur

Området utgörs av skogsmark med några mindre åkerpartier längst i öster.

Huvuddelen av markområdet är relativt plant med inslag av små kuperingar. En mer markerad höjdrygg finns i öster mot åkermarken.

För att få en visuell uppdelning mot riksvägen av det relativt långa industriområdet föreslås bebyggelseområdena delas in i tre grupper som är åtskilda med mindre skogsområden. Två av dessa områden utgörs av naturliga avgränsningar då de har lite större höjdskillnader.



Utöver det föreslås även ett ca 20 m brett trädbevuxet naturområde längs riksvägen. Det ger stora möjligheter att ta bort träd längs riksvägen för att annonsera vissa partier av kommande industrier utan att känslan av skogsområde helt försvinner.

Förändringar i ytvattenkvalitet eller flöde kan inte uteslutas. Frågorna föreslås beaktas i samband med bygglov/ tillståndsgivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbalken.

Inga kända naturvärden finns i området.

Geotekniska förhållanden

Flera översiktliga geotekniska undersökningar har utförts inom området. Alltifrån geobildtolkning till mer detaljerade undersökningar dels för den genomgående gatan dels inom områden med sediment.

Området domineras av rikblockig morän med stort inslag av finsediment. Den höga finmaterialhalten gör moränen flytbenägen och tät. Inom områdena med morän bedöms djupet till berggrunden vara ca 2- 3 m.

Områden med sediment förekommer dels inom åkermarken i öster men även inom ett mer centralt område längre västerut. Djupet till fast mark bedöms vara mellan 1- 3 m.

Inga grundförstärkningar erfordras för byggnader, vägar och ledningar inom områden med morän eller fast skorplera. Grundläggning för normala byggnadslaster kan ske med sulor eller plattor.

På partier med lös lera och organisk jord är bärigheten låg. Inom dessa områden måste grundförstärkning utföras för att kunna ta upp laster. Detta kan ske med urgrävning och ersätts med friktionsjordar. Vid större djup än 2- 3 m kan pålning förekomma. Ytterligare undersökningar måste ske i samband med framtida utbyggnader.

Fornlämningar

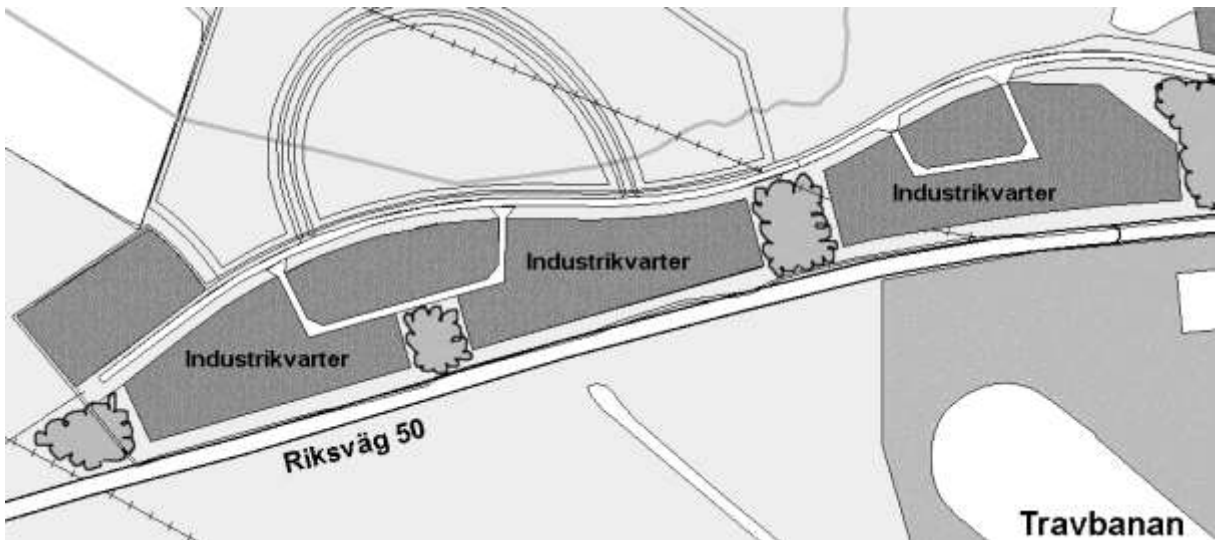
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.



Bebyggelseområden

Huvuddelen av området planeras för industrier. Närmast Sjukhuslänken i öster redovisas två kvarter för handel, restauranger eller drivmedelsförsäljning. Ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter redovisas mot väg 50. Industrimarkens areal är ca 131 550 m² och handelsområdet ca 25 680 m².

Någon maximal byggnadsyta anges inte i detaljplanen utan vid utbyggnad måste byggnadsytan sättas i relation till erforderliga parkerings- och körytor. Bebyggelsen planeras till maximalt två våningar med maximalt 9,0 m byggnadshöjd för industrikvarteren. För handelsområdet gäller maximalt 6,0 m byggnadshöjd.



För att få en massbalansering inom området redovisas föreslagna markhöjder på plankartan. Dessa höjder fastställs inte utan ska ses som en vägledning vid markplaneringen.

Skyltar

För att värna landskapsbilden ska man ha en restriktiv hållning till reklamskyltar o dyl. Om det blir aktuellt ska de utformas med stor omsorg till omgivningen.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna för ex funktionshindrade föreslås lösas i samband med bygglovgivning.

Gator och trafik

Gatunät, GC-trafik

Söder om planområdet går väg 50 som är genomfart/ infart till tätorten. Den har en skyltad hastighet på 90 km/tim och med ett trafikflöde på ca 7000 f/dygn. Den redovisas som en väg för transporter av farligt gods.

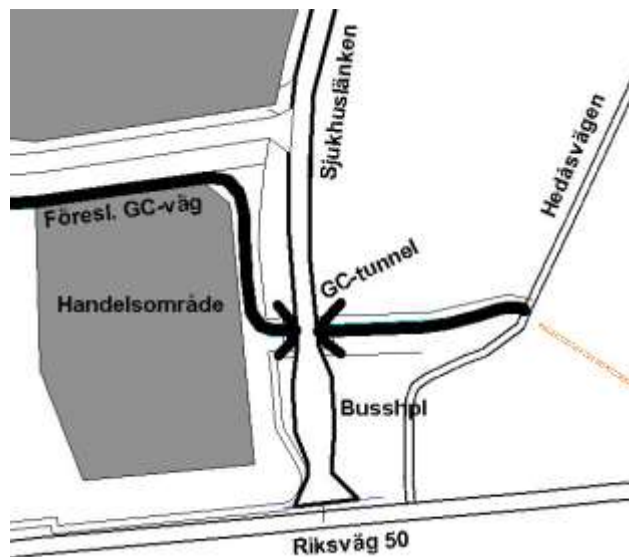
Öster om nu aktuellt planområde finns Hedenvägen som ingår i kommunens huvudvägnät. Enligt trafiknätsanalysen har den mindre god kvalitet. Den har vid anslutningen till riksvägen ett trafikflöde på ca 3100 f/dygn.

Hedenvägen planeras ersättas av en ny huvudgata mellan väg 50 och Sjukhuset, den så kallade Sjukhuslänken.

Det föreslagna industriområdet föreslås anslutas till den planerade genomgående lokalgatan som byggs ut när den Sjukhuslänken byggs. Den genomgående lokalgatan kommer att fungera som en matargata till hela industriområdet. Inom bebyggelseområdena för industri föreslås även att lokalgator byggs ut i slingor från matargatan.

Med hänsyn till industriområdet storlek kommer en etappvis utbyggnad att ske av föreslagna gator. I första skedet föreslås en provisorisk anslutning till väg 50 i princip mitt emot infarten till travets stallområde. Den befintliga enskilda väganslutningen föreslås då utgå. När Sjukhuslänken är utbyggd kan delar av den genomgående lokalgatan byggas ut och industrierna trafikmatas från den.

För att underlätta körning för tunga fordon föreslås en ändring av gällande gatuhöjder vid Sjukhuslänkens anslutning till riksvägen. Väganslutningen föreslås få en lutning på maximalt 4%.



En gång- och cykelväg planeras längs den genomgående lokalgatan. Den föreslås anslutas till befintligt GC-stråk på Hedåsvägen. Passagen med den planerade Sjukhuslänken redovisas planskild. Det ger bra förutsättningar att med cykel ta sig till sin arbetsplats.

Kollektivtrafik

Busshållplatser som trafikeras av landsortsbussar planeras vid Sjukhuslänkens anslutning till riksvägen. Busshållplatser finns även vid riksväg 50.

De östra delarna av föreslaget industriområde får ett rimligt

gångavstånd till de busshållplatser som planeras längs Sjukhuslänken. Däremot kommer de västra delarna av industriområdet att få lång väg till dessa hållplatslägen. För att ge det området en kortare väg finns det möjlighet att anlägga gångvägar i de redovisade parkområdena för att kunna ta sig till de busshållplatser som finns längs riksväg 50.

Riskhantering/ Störningar

En översiktlig bedömning av vägtrafikbuller har utförts för fastigheten Säversta 3:27.

För den planerade Sjukhuslänken grundar sig bullerberäkningar på en trafikmängd av cirka 3500 fordon per dygn med en skyltad hastighet på 70 km/ tim.

Tillkommande trafik från aktuellt arbetsområde beräknas uppgå till cirka 3000 f/ dygn när det är fullt utbyggt. Detta genererar tillsammans en trafikmängd på 6500 fordon/ dygn på Sjukhuslänken på delen fram till riksväg 50.

Om trafikmängden ökar från 3500 fordon/dygn till 6500 fordon/dygn ökar ljudnivån, emissionen, med cirka 3 dB(A). Detta innebär att 55 dB(A) –gränsen på östra sidan av Sjukhuslänken utökas cirka 20 m från vägmitt från räknat, från 80 m till 100m. Avståndet till bostadshuset på fastigheten Säversta 3:27 är cirka 110 m.

Bedömningen är också att hastigheten är lägre än 70 km/tim för den delen av trafiken som ska in- eller ut från arbetsområdet, vilket också innebär något lägre bullernivåer för denna del än vad beräkning visar. På plankartan har gränsen för 55 dB(A) lagts in mot fastigheten Sägersta 3:27.

En riskanalys har utförts av Räddningstjänsten. De bedömer att riskerna för transport av farligt gods är små då det byggnadsfria avståndet mot väg 50 är tämligen stort. Se separat riskanalys.

Inom området kommer flera olika typer av industrier att lokaliseras. Det kan gälla industrier med speciella renhetskrav, traditionella verkstadsföretag samt även en slakteriverksamhet som har diskuterats.

Etablering av vissa verksamheter kan kräva tillstånd/anmälan enligt miljöbalken. Inom ramen för hantering av dessa ärenden sker bedömningen om aktuell etablering kan tillåtas inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten avlopp

Bebyggelsen föreslås anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som finns utbyggt intill den genomgående lokalgatan.

Räddningstjänsten har angivit att brandvattenförsörjning ska finnas inom området.

Beroende på typ av etablering ska möjlighet att ta 40 l/s på lämpliga platser finnas. Den befintliga vattenledning som går genom området bedöms ha en kapacitet på 15- 20 l/s.

Ytterligare behov av brandvatten måste till om etablering av släckkrävande industrier sker.

Dagvatten föreslås släppas ut i angränsande Myrbäcken.

Då de hårdgjorda ytorna blir tämligen stora då området är fullt utbyggt bör flödesdämpande lösningar anläggas för att dels utjämna vattenflödet över tiden dels rena vattnet. Det bör undersökas om inte dessa utjämningsmagasin kan användas som komplement för släckvattenbehovet.

Hur denna flödesutjämning ska lösas redovisas inte i nu aktuellt planförslag utan får vidareutredas när frågan blir aktuell, dvs när de hårdgjorda ytorna blir tillräckligt stora.

Lämpliga områden för utjämningsmagasinen finns norr om den planerade matargatan.

Uppvärmning

Bollnäs energi kommer att utreda sk satelitlösningar för att på sikt möjliggöra anslutning till kommunens fjärrvärmenät.

El

Områden för transformatorstationer redovisas inom planområdet.

En 11 kV:s luftledning föreslås rivas och ersättas med jordkabel. Erforderliga u- områden och 5st områden för transformatorstationer redovisas.

Administrativa frågor

Bygglovplikten

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

Då del av området omfattas av strandskyddet föreslås att en begäran om upphävande skickas till länsstyrelsen.

Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget innebär att den del av jordbruksmarken som berörs tas ur jordbruksproduktion samt att berörd del av skogsmarken blir exploaterad.

En mindre påverkan på landskapet kommer att ske.

Bollnäs tätort får ett välbeläget industriområde intill riksvägen som på lite längre sikt löser framtida industriexpansionen.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Någon tidsplan för utbyggnad av området anges inte utan viss etablering kommer att ske under hösten 2008 och förfrågningar har förekommit om andra industrilokaliseringar.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 15 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen svarar för både lokalgator samt grovplanering av industrimarken.

Ekonomiska frågor

En utbyggnad av industrigatorna och gång- och cykelvägar måste ske. Kostnaden uppskattas till 11,88 milj kr inklusive belysning. I kostnaden ingår inte GC-tunneln under Sjukhuslänken.

En komplettering av vatten- dagvatten- och avloppsledningar samt servisledningar fram till förbindelsepunkter beräknas till 2,27 milj kr.

Den övergripande dagvattenhanteringen med utjämningsmagasin kan lösas på olika sätt, endera genom traditionella ledningar eller öppna diken norr om nu aktuellt planområde.

Eftersom det är stora ytor som ska avvattas ger det stora ledningsdimensioner. Om man väljer att lägga all hantering i ledningar uppskattas kostnaden till ca 7,12 milj kr varav ledningskostnaden är 6,44 milj kr.

För att få en massbalansering inom respektive delområde bör kvartersmaken grovplaneras. Denna grovschaktning uppskattas till ca 10,63 milj kr.

Rivning av 11 kV luftledning samt ersättning med jordkabel uppskattas till ca 0,15 milj kr.

Den sammanlagda kostnaden uppskattas till ca 31, 9 milj kr.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN MM

Denna detaljplan är upprättad av planingenjör Göran Göransson, samhällsbyggnadskontoret, i samarbete med Per Lindkvist och Kent Bengtsson, Räddningstjänsten.