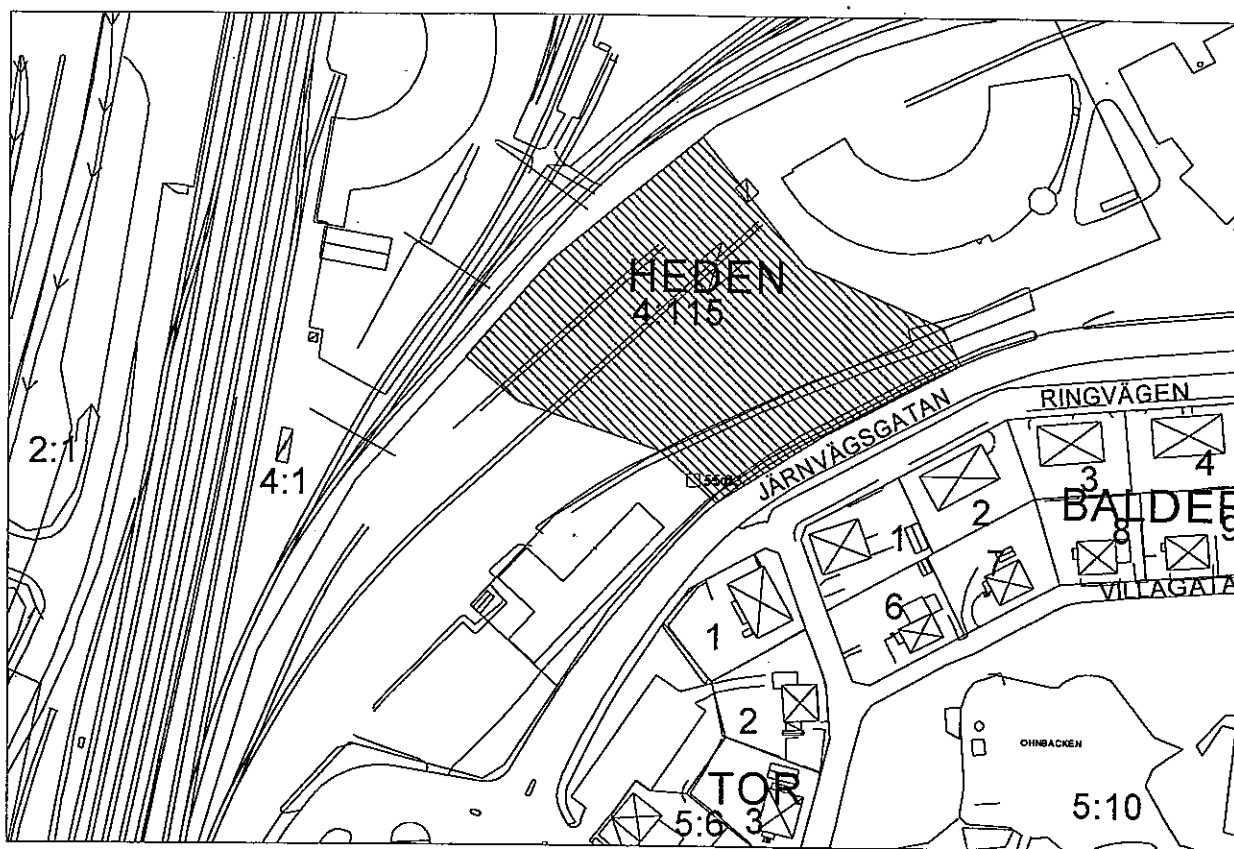




Detaljplan för del av Heden 4:115

Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län

Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad av ArcArt Bollnäs i sep 2007

Mats Ökvist
arkitekt
ArcArt Bollnäs

Detaljplanen

- antogs av Miljö- och byggnämnden 2007-12-10, §154
- beslutet vann laga kraft 2008-03-06
- genomförandetid t o m 2023-03-06

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsägarförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att omvandla del av det centrala järnvägsområdet i Bollnäs centrum för centrumbebyggelse, dock ej bostäder.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Bollnäs centrum norr om och i anslutning till Resecentrum. Området gränsar till Järnvägsgatan.

Areal

Planområdets areal är ca 0,6 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Banverket och Jernhusen AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För Bollnäs tätort gäller fördjupad översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 18.9 1995. Planområdet redovisas där som utredningsområde. Den fördjupade översiktsplanen är under omarbetning och utställning är aktuell. Planområdet redovisas där för centrumändamål.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för

- Björkhamre Köping, jämlikt Kungl. Maj:ts beslut den 5 april 1929

Gällande detaljplan redovisar planområdet som järnvägsområde där endast byggnader får uppföras som har samband med järnvägstrafiken.

Program för planområdet

Något särskilt program för planområdet har ej bedömts erforderligt då gällande översiktsplan redovisar området som utredningsområde och förslag till reviderad översiktsplan redovisar området för centrumändamål.

För området söder om planområdet har en informell sk strukturplan tagits fram och godkänts av kommunstyrelsen. Området söder om planområdet redovisas där för resandeparkering. Kommunen har i en viljeinriktning utarbetad av Samhällsbyggnadskontoret och daterad 2006-12-06 uttalat att ett samnyttjande av parkeringsplatser sker mellan aktuellt planområde och söder om liggande Resecentrum. Ersättningar skall ej utgå för detta och underhållet fördelas lika.

Behovsbedömning

Detaljplaner och program skall genomgå en behovsbedömning om deras genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med behovsbedömningen är bland annat att integrera miljöaspekterna i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas.

I enlighet med bifogad behovsbedömning synes någon särskild miljökonsekvensbeskrivning ej erforderlig.

Ställningstagande

Konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser bedöms inte blir betydande.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planförslaget synes förenligt med MB kap 3,4 och 5.

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Ljusnans dalgång men är beläget i stadens centrum. Området är detaljplanlagt och ianspråktaget sedan lång tid för järnvägsändamål. Området behövs ej längre för denna verksamhet.

Planförslaget synes förenligt med miljöbalkens intentioner då föreslagen markanvändning ej bedöms störande eller negativt påverka miljön.

Förändringarna i markanvändningen innebär ändrad markanvändning från järnvägsområde till kvartersmark för centrumändamål samt parkering som samnyttjas mellan den nya verksamheten och Resecentrum.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms ej medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljö kvalitetsnormer överskrides.

Miljö

Se under Hushållning med mark, vatten och andra resurser ovan.

Hälsa/säkerhet

Den förändrade markanvändningen synes ej medföra någon försämring av hälsa eller säkerhet. En samnyttjad parkering är ur miljösynpunkt att föredra.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder

Föreslagen ändrad markanvändning bedöms ej medföra någon ökad störning för grannar.

Lokala och regionala miljömål

Planen synes ej innebära någon risk för att miljömålen ej skall kunna uppfyllas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgöres dels av gammalt spårområde dels av upplags- och parkeringsområde.

Miljöteknisk markundersökning inför projektering av Resecentrum har utförts av SGI, 2003-03-17.

De två nordligaste provgroparna är belägna inom planområdet. I dessa avbröts grävningen i fyllningen 2-3 meter under markytan.

I provgrop längre söderut låg moräntan 4,5 meter under markytan.

Markens ytlager utgöres av fyllning inom hela området. Mäktigheten är i undersökta punkter större än en meter. Fyllningen består av sand och grus med inslag av krossmaterial, kolrester, slagg, asfalt, morän och sten.

Förorenad mark

I ovan nämnd undersökning har i en av punkterna, A4, inom planområdet närmast under markytan påträffats förhöjda värden av polyaromatiska kolväten, PAH, som överskrider värdet för mindre känslig markanvändning, MKM.

Riskbedömning

Den planerade markanvändningen är en byggnad för centrumändamål, dock ej bostäder, samt parkerings- och körytor. Aktuell markanvändning inom kvartersmark är att betrakta som mindre känslig markanvändning.

Grönytor i form av gräsmattor, buskar och träd samt hårdgjorda ytor kräver speciella riskreducerande åtgärder vid ytbeläggning av PAH-haltig jord. Förslag till hur ytbeläggning skall ske har utarbetats av SGI, 2003-06-04.

En kompletterande undersökning av marken under byggnad bör ske före projektering. I samband med denna bör bedömas om massor kan ligga kvar under byggnad eller bör tas om hand. Massor är att betrakta som förorenade och måste tas om hand separat om inte analyser visar att detta inte behövs.

Fornlämningar

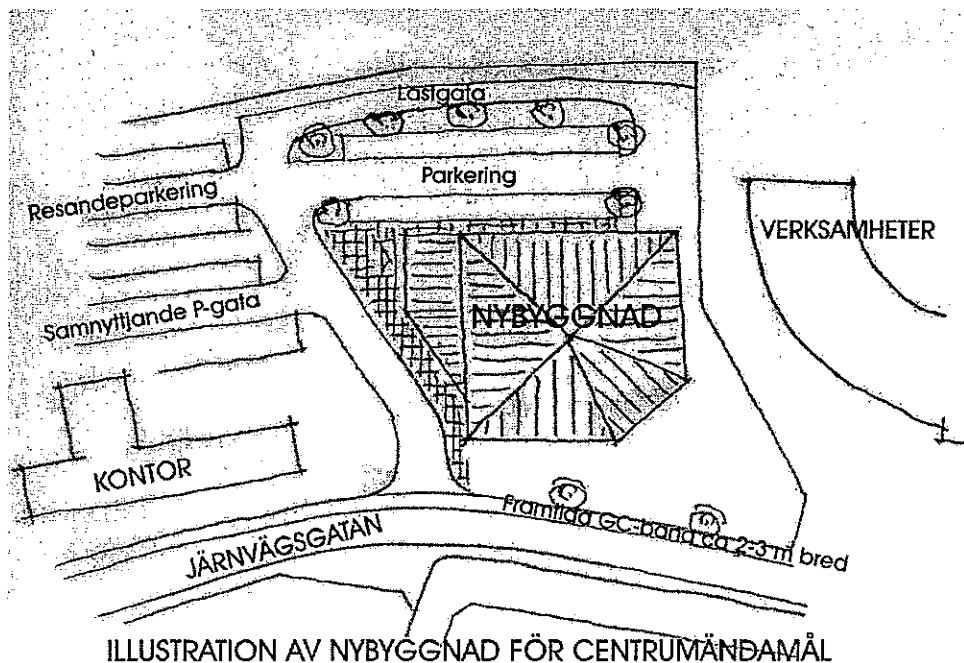
Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Kommersiell service

Kvartersmarken är obebyggd. Avsikten är att bebygga marken med bebyggelse för centrumändamål. Planförslaget utformas så att alternativa utformningar och placeringar kan ske. Bebyggelsen skall utformas så att den ansluter till karaktärsdragen hos angränsande bebyggelse i nordost. Byggnadshöjden föreslås något högre än angränsande lokstall.

Se även nedanstående illustration som visar ett sätt att bebygga tomten. Illustrationen visar en samlad parkering som samnyttjas av resenärer och besökare till aktuell tomt.



Tillgänglighet

Området gränsar till gata och i överenskommelse med kommunen skall gemensam utfart mot Järnvägsgatan anordnas från en internväg i södra delen av planområdet.

Byggnadskultur

Aktuellt planområde ingår i bevarandeområde Järnvägsområdet enligt bevarandeprogram för Bollnäs, Länsmuséets rapport 1986:2.

Programmet utgör ett kunskapsunderlag för framtida planering och byggande.

Planområdet gränsar i norr till de kulturhistoriskt värdefulla lokstallarna som har ett industri- och teknikhistoriskt värde och hör samman med ortens historia. Det närmast belägna är uppfört 1910 och det norr därom 1927. En anpassning till denna bebyggelse bör ske och en särskild planbestämmelse föreslås för detta.

Gator och trafikBiltrafik

Området trafikmatas från Järnvägsgatan, som är huvudgata. Inlastning med längre fordon kan medföra svårigheter beroende på bebyggelsens placering.

För att möjliggöra en eventuell framtida gatuförbindelse över järnvägsspåren till övrig bebyggelse inom järnvägsmarken förslås interngatan sträcka sig fram till plangränsen i väster.

GC-trafik

GC-bana kan inrymmas inom angränsande allmänplatsområde- Järnvägsgatan. Se illustration på föregående sida.

Kollektivtrafik

Resecentrum är beläget söder om och i anslutning till området.

Parkering, varumottag, utfarter

Parkering sker inom tomt och på anslutande resandeparkering i form av samnyttjande.

Varumottag sker via interngata.

Utfartsförbud föreslås i övrigt mot Järnvägsgatan.

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Befintliga och erforderliga u-områden redovisas.

Ny bebyggelse ansluts till befintligt nät.

Värme, el

Nybebyggelsen föreslås ansluten till befintliga fjärrvärme- och elnät.

Exploatören svarar för kostnader i samband med eventuella omläggningar av elledningar.

Administrativa frågorBygglovplikten

Ingen utökning av bygglovplikten föreslås med hänsyn till att det är fråga om en stadsmiljö utan särskilda kulturvärden.

Inte heller någon minskning av bygglovplikten föreslås då aktuellt område är exponerat i stadsbilden.

I övrigt se under genomförande.

Konsekvenser av planens genomförande

En utbyggnad av planområdet med föreslagen trafiklösning ger en bättre användning av planområdet och utvecklar stadens centrum.

En väl fungerande och trafiksäker parkeringslösning erhålles.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Tomten beräknas bebyggas under 2008 eller därefter.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, planekonomi

Eventuell exploatering sker i privat regi inom etablerad tomt.

Huvudmannaskap

Inom tomt svarar fastighetsägaren för erforderliga åtgärder. Utbyggnad, drift och skötsel av samnyttjade parkeringsplatser med anslutningsgata får ske i överenskommelse med kommunen. Kommunen har i en viljeinriktning utarbetad av Samhällsbyggnadskontoret och daterad 2006-12-06 uttalat att ett samnyttjande av parkeringsplatser sker mellan aktuellt planområde och söder om liggande Resecentrum. Ersättningar skall ej utgå för detta och underhållet fördelas lika.

EKONOMISKA FRÅGORPlanekonomi

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄNN

Planerare, Arne Nedstam, Samhällsbyggnadskontoret.

Denna detaljplan är upprättad av ArcArt Bollnäs genom arkitekt Mats Ökvist.