

Samhällsbyggnadskontoret

2020-10-13

Dnr 2018-00101

Johan Gunhamre
Samhällsplanerare
0278 251 72
samh.bygg@bollnas.se

Planbeskrivning

Detaljplan för Del av Björktjära 11:1, Bollnäs kommun



Översiktsbild med markerat planområde

**Antagen av Miljö- och byggnämnden 2020-09-16 § 109
Laga kraft 2020-10-13**

Innehåll

1. Inledning	4
2. Syfte och huvuddrag	4
Planhandlingar	5
Revidering.....	5
Läge och areal	5
Markägare	5
3. Tidigare ställningstagande	5
Översiktsplan	5
Detaljplan.....	5
4. Förutsättningar och förändringar	6
Pågående markanvändning	6
Natur, kultur och rekreation.....	6
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	7
Stads- och landskapsbild.....	7
Service, offentlig och kommersiell	7
Gator och trafik	7
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden.....	7
Hälsa och säkerhet	8
5. Planförslag	9
Bebyggelse.....	9
Grönstruktur.....	9
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning.....	10
Geotekniska frågor.....	10
Dagvattenhantering	11
Hälsa och säkerhet	11
6. Konsekvenser.....	11
Undersökning om betydande miljöpåverkan	11
Miljökonsekvenser för natur och vattenområden	11
Ekonomiska konsekvenser.....	11
Sociala konsekvenser	11
Fastighetskonsekvenser.....	11
7. Genomförande.....	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsfrågor.....	12

Ekonomiska frågor.....	12
Medverkande.....	12

1. Inledning

Detaljplanens plankarta är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att förstå plankartan. Detaljplanen tas fram enligt nedanstående planprocess.



Planprocessen

2. Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra användningen från parkmark till bostadsändamål, för att möjliggöra byggnation av garage och andra framtida byggnader inom del av fastigheten.

Fastigheten Björktjära 11:1 utgörs idag av två olika delar; Ett område med parkmark som ingår i ett större parkområde med gräsytor och buskvegetation samt en del med en boplatz bebyggd med ett äldre bostadshus och ett uthus.



Befintlig bebyggelse

Vid planläggningen av marken på 70-talet planlades hela fastigheten som "Park eller plantering" utan att ta någon hänsyn till den befintliga bebyggelsen. Fastighetsägaren, som bor granne med Björktjära 11:1, önskar nu kunna nyttja sin fastighet och de befintliga byggnaderna på ett sätt som kräver en ändrad

användning. Resterande mark inom fastigheten 11:1 kvarstår som parkmark och ingår inte i föreliggande planförslag. Miljö och byggnämnden beslutade i oktober 2019 att bevilja planläggning för del av fastigheten för bostadsändamål.

Planhandlingar

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Revidering

Med anledning av framförda synpunkter under samrådtiden genomförs följande revideringar av planhandlingarna.

Plankartan:

Texten ”Bestämmelserna hänvisar till PBL 2010:900” kompletteras med SFS-nummer 2018:1370.

Nytt datum för fastighetsredovisningen.

Egenskapsbestämmelsen e_1 och n_1 ändras till att gälla inom hela planområdet.

Planbeskrivningen:

Antagandedatum/fastställandedatum för gällande plan införs.

Text om huvudmannaskap och planerad fastighetsreglering förs in i planbeskrivningen.

Text om befintliga servitut införs.

Text om befintliga ledningars säkerställande kompletteras.

Text om arkeologisk undersökning inom planområdet, i samband med markingrepp, införs.

Förtydligande om VA-anslutningen införs.

Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 2 kilometer nordväst om centrala Bollnäs, i stadsdelen Björktjära. Planområdets yta uppgår till cirka 0,3 Ha.

Markägare

Fastigheten Björktjära 11:1 ägs i sin helhet av en privatperson.

3. Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan Bollnäs kommun, antagen 2015, vilken anger området som oförändrad markanvändning för bostäder. Planförslaget överensstämmer med gällande ÖP.

Detaljplan

Nuvarande detaljplan, Oxeln m fl, antagen 1972-02-08 anger fastigheten som Park eller plantering.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Området ingår i riksintresset för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2§ MB.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Om en fornlämning påträffas i samband med markingrepp inom planområdet, ska arbetet omedelbart avbrytas och en anmälan göras till Länsstyrelsen i Gävleborgs Län.

Marken är inte utpekad för några naturvärden eller någon skyddad bebyggelse.

Stads- och landskapsbild

Området ingår i ett sedan länge etablerat bostadsområde med blandad bebyggelse och ett begränsat tillskott av byggnader kommer inte att påverka upplevelsen av stadsbilden.

Service, offentlig och kommersiell

Närheten till Bollnäs centrum säkerställer alla aktuella behov av service.

Gator och trafik

Området angörs via det befintliga gatunätet. Kollektivtrafik med buss finns cirka 500 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består marken av lera-silt vilka är vibrationskänsliga jordarter. Vibrationer anses inte vara ett problem i närområdet.

Hydrologiska förhållanden

Hela Björktjäraområdet sluttar mot söder så dagvattenavrinning bedöms inte utgöra något problem inom området. Marken inom planområdet och i närområdet utgörs i huvudsak av naturmark med tillräcklig kapacitet att infiltrera och omhänderta dagvatten även vid större nederbörd. Framtida tillkommande bebyggelse är inte av den omfattningen att den kan påverka vattenföringen i området i någon nämnvärd grad.



Vy mot bebyggelse och parkmark i nordväst

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Marken bedöms inte utgöra något högriskområde för radon.

Ras- och skredrisk



Markerat område är ett aktsamhetsområde för skred

Söder om planområdets spets, cirka 20 meter, finns ett område utpekat som ett aktsamhetsområde för skred. Marken avskiljs från planområdet genom en asfalterad gång- och cykelväg. Avståndet till det utpekade området, från byggbar mark inom planområdet, överstiger 60 meter. Planområdet är också plant utan nämnvärda höjdskillnader.



Plan mark mot söder

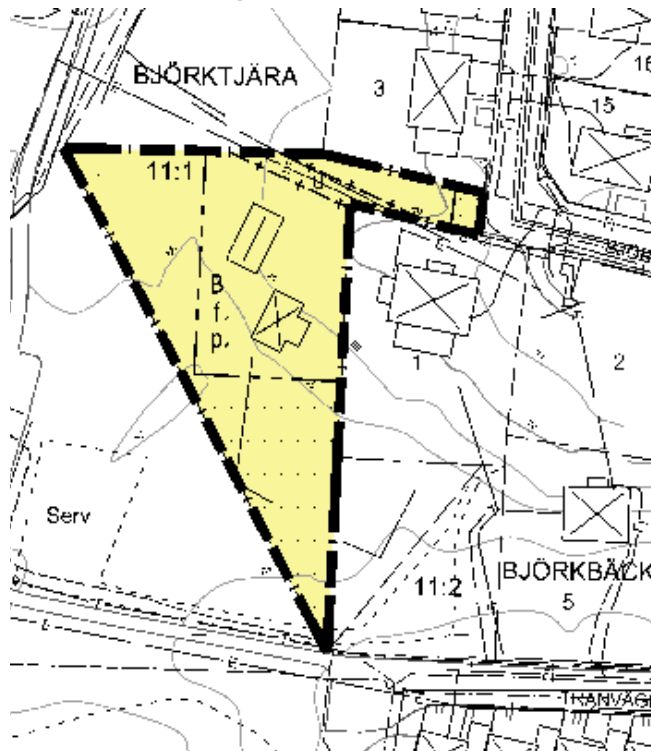
Buller

Någon bullerutredning anses inte nödvändig för detaljplanen. Planområdet ligger mer än 400 meter från riksväg 50 och cirka 500 meter från närmsta järnvägsspår.

Trafik

Trafiken inom närområdet utgörs i huvudsak av boendependling.

5. Planförslag



Utdrag ur planförslaget

Bebyggelse

Användningen av marken i planområdet är B, bostäder. Omfattningen av bebyggelsen utgörs av en byggnadsarea om 250 kvadratmeter, vilket i princip innebär ett normalstort bostadshus och ett dubbelgarage. I dagsläget är tomtplatsen redan bebyggd så tillkommande bebyggelse kan bara bli begränsad till sin storlek.

Bebyggelsen ska vara friliggande. Uthus och garage får placeras i fastighetsgräns mot granne men bostadshus ska ligga 4,5 meter från fastighetsgräns.

Marken närmast Björkbäcksgatan är prickmarkerad 6 meter och får inte bebyggas. Marken väster och söder om befintlig boplats är prickmarkerad och får inte bebyggas men i övrigt nyttjas som trädgård till bostaden.

Grönstruktur

Omgivande parkmark minskar i motsvarande grad som bostadsmarken tar yta, men i stort innebär ett genomförande av detaljplanen en mycket begränsad förändring av befintlig grönstruktur.

Gator och trafik

Angöring till planområdet sker från Björkbäcksgatan.
Parkering för fastighetens behov ska lösas inom fastigheten.



Infarten till planområdet från Björkbäcksgatan

Teknisk försörjning

Befintliga system för el, värme, vatten och avlopp kan nyttjas.

Nätägare i området är Ellevio AB. För den elledning som passerar planområdet inrättas ett u-område i detaljplan. För att ytterligare säkra ledningarna kan nätägaren ansöka om ledningsrätt eller servitut.

Området omfattas av kommunalt VA-verksamhetsområde. Befintlig bebyggelse har aldrig varit kommunal VA-abonent och vid en eventuell framtida VA-anslutning måste fastställda avgifter för VA erläggas. Trolig placering för förbindelsepunkt till VA är vid områdets södra del vid gränsen mot Tranvägens vändplan, alternativt vid infarten från Björkbäcksgatan om höjdskillnaden tillåter.

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB)

Geotekniska frågor

Grundläggning föreslås utföras med kantförstyvad betongplatta på mark. En platta ger ett lågt marktryck och fördelar lasten vid förekommande typ av mark. Den bebyggelse som tillåts inom planområdet är inte av den tyngd och storlek att den bedöms utgöra någon risk för skred.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Det sker genom naturlig infiltration inom tomtmarken.

Hälsa och säkerhet

Inom planområdet bedöms förutsättningarna för hälsa och säkerhet vara goda. Planen är inte av den omfattningen att den påverkar många människor.

6. Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bollnäs kommun har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan för det tänkta planområdet, daterad 2019-10-09. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan. Ingen strategisk miljöbedömning enligt MB kommer därför att upprättas. Kommunen har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att det i planområdets södra del kan förekomma risk för skred och anser att kommunen i planarbetet ska undersöka risken för skred samt ta ställning och redovisa hur planerad bebyggelse kan komma att påverkas.

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

3 kap. MB (Miljöbalken) 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.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Planens omfattning är så liten att inga miljökvalitetsnormer bedöms påverkas.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen är obetydliga för kommunen. Fastighetsägaren ansvarar för plangenomförandet och tar de kostnader som kan uppstå i samband med det.

Sociala konsekvenser

På grund av planens ringa omfattning är de sociala konsekvenserna vid ett genomförande av detaljplanen obetydliga.

Fastighetskonsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen får inga konsekvenser för omgivande fastigheter. Detaljplanen fastställer i princip rådande förhållanden.

7. Genomförande

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då den omfattas av Allmän platsmark/Park.

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit Laga Kraft.

Samråd	Första kvartalet 2020
Granskning	Andra kvartalet 2020
Antagande	Tredje kvartalet 2020

Fastighetsfrågor

Huvudmannaskapet för planlagd mark övergår från kommunalt ansvar för Allmän plats till enskilt ansvar i kvartersmark. Resterande del av fastigheten Björktjära 11:1 kvarstår enligt gällande plan som Park eller plantering med kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsägaren kan ansöka om att den nya bostadsfastigheten styckas av till en egen fastighet alternativt ansöka om en fastighetsreglering av den planlagda marken till sin intilliggande bostadsfastighet, Björkbäck 1. Då det föreligger en äldre tomtindelning på Björkbäck 1 måste den i så fall upphävas i en egen planprocess, som fastighetsägaren ansvarar ekonomisk för.

Ett servitut för en ytjordvärme-anläggning tangerar planområdets södra del. Ett servitut för VA-ledningar berör fastighetens norra del men ligger utanför planområdet. Inget av servituten påverkas av planläggningen och hindrar inte heller ett genomförande av planen.

Ekonomiska frågor

Planläggningen bekostas av fastighetsägaren. En privat konsult har anlåtats för upprättande av planhandlingarna och ett avtal har upprättats med Bollnäs kommun om den formella hanteringen av detaljplan.

Alla kostnader vid genomförandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren. Det kan röra sig om kostnader för lantmåteriförrättningar och anslutningsavgifter för el och/eller VA. Eventuell flytt av allmänna ledningar bekostas av fastighetsägaren. Eventuell ansökan om ledningsservitut bekostas av ledningsägaren.

Medverkande

Agneta Niklason, arkitekt, Arkreativa AB
 Bashir Hajo, stadsarkitekt, Bollnäs kommun
 Louise Säfström, planarkitekt, Bollnäs kommun

Samhällsbyggnadskontoret/Planavdelningen

Johan Gunhamre
 Samhällsplanerare