

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Marie Berglund

Planhandläggare

Tel: 0278-257 28

E-post: samh.bygg@bollnas.se

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Koldemo 30:36 m fl, Arbrå, Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Dnr: 14-6068

Samråd: 15 juni t o m 3 juli 2015

Granskning: 21/9 t o m 11/10 2015

Antagande: MBn § 164, 11/11 2015

Laga kraft: 8/12 2015

Genomförandetid t o m 8/12 2020

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Trafikbullerutredning

Planbeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

AB Bollnäs Bostäder har för avsikt att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Koldemo 30:36 i syfte att utreda möjligheten att bygga bostäder på platsen.

Bollnäs kommun inledde våren 2013 ett projekt med syfte att utveckla Arbråbygden. De kommunala verksamheterna fick i uppdrag att formalisera ett antal idéer för att skapa förutsättningar för utveckling i Arbrå med omnejd. En marknadsundersökning genomfördes våren 2014 där resultatet visade ett behov av lägenheter med god tillgänglighet och modern standard, i bra läge.

Målet med planen är att skapa fria förutsättningar för framtida bebyggelse och därför preciseras inte tänkt bebyggelses utformning utöver bostadsbebyggelse i två våningar. AB Bollnäs Bostäder har bedömt att det sannolikt går att uppföra flerfamiljshus på aktuell fastighet, och avsikten är att byggandet ska påbörjas så snart planen vunnit laga kraft. Om detta projekt trots allt inte kommer till stånd ska det finnas möjlighet att komplettera villabebyggelsen eller bygga andra typer av bostäder på tomten utan att en planändring krävs. Något behov av andra ändamål i planområdet finns inte för det aktuella läget. Handel och centrumändamål behöver i förekommande fall placeras utmed Stationsesplanaden för att förstärka Arbrås centrala delar.



Bebyggelseområdet från sydost

Planarbetet utförs med normalt förfarande.

I planförslaget kommer hela det underliggande planområdet att ingå för att undvika alltför små planområden utan egna syften. Gatumarken i gällande plan är genomförd, men en gång och cykelväg samt en transformatorstation har tillkommit och fastlaggs i planförslaget.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planläggningen bedöms förenlig med bestämmelserna.

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 miljö kvalitetsnormer.

Planområdet är beläget i utkanten av Arbrå tätort inom avgränsningen för Ljusnans dalgång som är av riksintresse för friluftsliv enligt MB 3:6.

Planområdet ligger även inom riksintresse för kust, turism och friluftsliv enligt MB 4:2.

Planområdet ligger väster om järnvägen i anslutning till befintlig bebyggelse. Ett genomförande av detaljplanen anses inte innebära att aktuella riksintressen skadas eller påverkas negativt.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Detaljplanens omfattning är inte av den graden att genomförande av planen bedöms innebära att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i korsningen Västergatan - Stationsplanen strax väster om Arbrås centrala delar.

Norr och öster om planområdet ligger villabebyggelse och söder om Stationsplanen har Bollnäs kommun anlagt en naturpark med ett vattenlandskap och lekmiljöer.



Parken söder om Stationsplanen

Areal

Planområdets area uppgår till cirka 1,9 Ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Koldemo 26:1, 28:2, 30:36 samt Arbrå Kyrkby 2:82 ägs av Bollnäs Kommun.

De utgörs av park- och naturmark samt gatumark.

Omgivande villatomter ägs av privatpersoner.

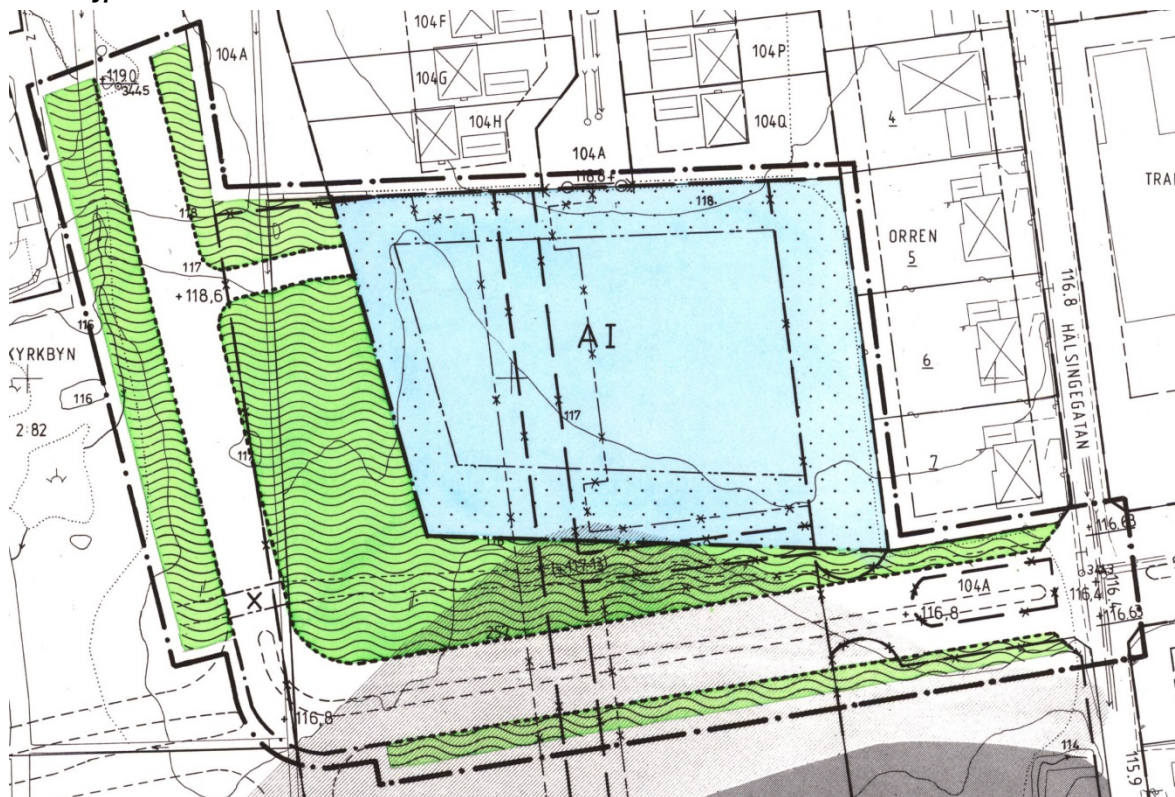
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Arbetet med en ny översiktsplan för Bollnäs kommun pågår. I gällande plan föreslås en exploatering av Koldemo Södra. För Arbrå anges i övrigt att en fördjupad översiktsplan ska arbetas fram. Det har aldrig verkställts men planområdet ingår i en dispositionsplan, från 1983, för området Koldemo Norra inom Arbrå tätort. I dispositionsplanens förslag till bebyggelse ingår cirka 215 lägenheter i flerbostadshus och 35 lägenheter i enbostadshus. För Koldemo 30:36 föreslås uppförandet av en förskola.

I dagsläget bedömer kommunen en begränsad efterfrågan på lägenheter i Arbrå medan de förskolor som finns täcker väl in behovet. En etablering av bostäder i föreslaget läge anses inte hindra en framtida utveckling av såväl förskola som fler bostadslägenheter inom området Koldemo Norra.

Detaljplaner



Utdrag ur stadsplan för Västergatan – Stationesplanaden i Arbrå tätort

Gällande stadsplan med laga kraft 1981-02-10, anger A – Allmänt ändamål för fastigheten, vilket syftar till ovan nämnda förskola. Utöver det redovisar planen parkmark samt en utbyggnad av gatunätet med en förlängning av Stationesplanaden och Västergatan.

Program för planområdet

Något nytt program för planområdet kommer inte att upprättas, då det bedömts som uppenbart onödigt.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Omgivningsförutsättningar och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön, hälsa/säkerhet och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte innebär någon betydande påverkan i den betydelse som avses i PBL.

Motivet för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter.

Miljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär begränsad påverkan på miljön i området.

Planområdet är jämförelsevis litet och innebär en utvidgning av pågående bostadsanvändning i kvarteren runt omkring.

Hälsa/ säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen risk för människors hälsa och säkerhet i den betydelse som avses i PBL.

Avståndet till järnvägen och till riksväg 83, som är transportleder för Farligt gods, är tillräckligt stort för att påverkan på planområdet kan anses försumbar.

Området är utsatt för begränsat buller från omgivande gator.

Föreslaget bostadsändamål alstrar mycket begränsat buller, i form av trafik till och från bostäderna, och släpper inte ut någon betydande mängd farliga ämnen till luft, vatten eller omgivande mark.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Ett genomförande av detaljplanen innebär inget resursslöseri. Marken som nyttjas har ingen tydlig funktion då den varken brukas eller används för rekreation. Befintlig infrastruktur används och föreslaget bostadsområde ligger i direkt anslutning till befintliga bostäder.

I kommunens planering för Arbrå finns redovisat ett behov av nytillskott av tillgängliga och attraktiva bostäder.

Bollnäs kommun har gjort en bedömning av behovet av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), och är av den uppfattningen att någon MKB enligt PBL inte behöver upprättas. Länsstyrelsen har samma uppfattning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden i Bollnäs kommun har godkänt AB Bollnäs Bostäders begäran om att få upprätta en ny detaljplan för Koldemo 30:36 m fl. Beslutet fattades 2014-03-12.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Den del av planområdet som föreslås för bostäder är idag helt obebyggt, förutom en transformatorstation i den västra delen.

Befintliga gator och gång- och cykelväg läggs ut som allmän plats med beteckningen HUVUDGATA och GC-VÄG. De delar av befintlig parkmark, som utgör allmän plats, inom planområdet får beteckningen PARK och NATUR. Ortens sed får avgöra graden av skötsel för dessa ytor.

Som kvarteretsmark föreslås att området runt transformatorstationen läggs ut med beteckningen **E₁** – Transformatorstation.

Den framtida byggnadstomten får beteckningen **B** för bostäder i högst två våningar med inredningsbar vind. Exploateringsgraden får vara högst 30 % av den framtida fastighetsytan. Ytterligare precisering av utformningen anses inte nödvändig. Läget på tomten är fritt och ingen kulturhistoriskt känslig bebyggelse finns i närheten att ta hänsyn till. Byggrättens symmetriska form ger anvisningar om bebyggelsens läge och riktning för att skapa en god estetisk verkan på platsen.

Ett område med korsmark av varierande bredd är utlagt mot den omgivande bebyggelsen och parkmarken. Syftet med detta är att uthus och/eller garage ska kunna byggas i anslutning till eventuella parkeringsytor på marken.

Idag kan man gå från Stenstorpsgränd över ängsmarken och ner till Stationsesplanaden.

Stigen är väl upptrampad så ett visst behov av passagen verkar föreligga. Korsmarken ska därför även i framtiden vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik (beteckningen **x₁** anges på plankartan).



Utdrag ur planförslag

Förbud mot körbar in- och utfart läggs mot Stentorpsgränd.

Det område med strandskydd som ska upphävas skrafferas i planförslaget och avskiljs med en administrativ gräns.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av en grönyta som slås ett par gånger per säsong. En lekplats som fanns här tidigare har flyttats till det nyanlagda parkområdet söder om Stationsplanaden.

Byggnadstomten hör visuellt ihop med övrig bebyggelse i området.

Gång- och cykelvägar har anlagts utmed Stationsplanaden och Västergatan.



Gång- och cykelväg samt transformatorstation – från söder

Park- och naturmark läggs ut närmast gatorna. För skötseln av dessa ytor hänvisas till omgivande markområden och orten sed.

För bostadstomten förväntas sedvanliga planteringar och parkeringsytor.

Geotekniska förhållanden

2 översiktliga geotekniska undersökningar har utförts för området.

1972 Allmänna Ingenjörbyrå AB och 1980 Kjessler & Mannerstråle AB.

Undersökningarna visar att planområdets mark utgörs av fasta sediment av mo, mjäla och lera som vilar på morän och berg. Marken lämpar sig för bebyggelse upp till 3 våningar med platta på mark.

En mer detaljerad geoteknisk undersökning rekommenderas i samband med bygglov, beroende på val av grundläggningssätt.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet, enligt MIFO. Marken är obebyggd och här har inte bedrivits några kända verksamheter.

Radon

Inga radonmätningar finns för planområdet. Radonskyddat byggande förordas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Direkt norr och öster om fastigheten ligger villa- och radhusbebyggelse i 1 och 1 ½ plan. På jordbruksmarken söder och väster om planområdet finns blandad bebyggelse med gårdar och villor.



Villabebyggelse – från söder

Offentlig service, kommersiell service m.m.

Arbrå Hälsocentral ligger ca 100 meter från planområdet utmed Stationsesplanaden. Till Arbrås Centrum är det ca 600 meter. Skolor och förskolor finns inom promenadavstånd från planområdet.



Arbrå hälsocentral

Friytor

Lek och rekreation

För lek och rekreation finns den nyanlagda naturparken söder om Stationsesplanaden. Även inom fastigheten finns utrymme för närlek och utevistelse.

Naturmiljö

Området runt planområdet består, förutom de nämnda bostadsområdena och parkanläggningen, av jordbruksmark och öppna landskap.

Strandskydd

I parken söder om planområdet och i naturmarken i väster finns en bäck och diken som omfattas av det generella strandskyddet 100 meter.

Strandskyddet upphävs i gatumarken samt i park- och bostadsområdet norr om Stationsesplanaden. Området är skrafferat på plankartan och avskilt med en administrativ gräns.

Ett skäl för upphävandet är omgivande gators avskärande effekt från strandskyddande områden och det sätt på vilket marken är ianspråktagen och därför inte längre uppfyller strandskyddets syften.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik

Planområdet begränsas i väster av Västergatan och i söder av Stationsesplanaden. I norr angör Stenstorpsgränd via villaområdet.

Angöring med bil till bostadsmarken föreslås ske via infarter från både Västergatan och Stationsesplanaden.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana följer gatorna i söder och väster och binder ihop planområdet med övriga Arbrå tätort.

GC-vägen har tidigare varit oplanerad, men läggs nu in i detaljplanen.



Stationsesplanaden med GC-väg – från öster

Kollektivtrafik

Busstrafiken angör i dagsläget Hälsocentralen strax öster om planområdet. Linjen går mellan Flästa och Bollnäs.

Parkering

Parkering för bostädernas behov ska ske inom den egna fastigheten.

Risk och säkerhet

Störningar

Området förefaller vara mycket lämpat för sitt ändamål då det upplevs som välgörande fritt från störningar.

Inga industriområden eller störande verksamheter ligger i planområdets omedelbara närhet. Avståndet till både riksvägen och järnvägen är ca 500 meter och buller därför är mycket marginellt.

Trafikintensiteten utmed Västergatan och Stationsesplanaden är begränsad och i huvudsak koncentrerad till de tidpunkter på dagen då in- och utpendling sker i samband med skola och arbete.

En bullerutredning avseende trafikbuller som kan påverka planområdet har genomförts av Westin Akustik AB 2015-08-14. Buller från riksväg 83, järnvägen samt omgivande gator har ingått i beräkningarna.

Enligt utredaren lämpar sig fastigheten för bostadsbyggande enligt slutsatsen; ”Utförda trafikbullerberäkningar visar tydligt att det går att bygga bostäder på aktuellt planområde och samtidigt uppfylla samtliga riktvärden för trafikbuller.

Dock bör man undvika att förlägga uteplatser och fasader med balkonger och fönster närmare än 40 m från vägmitt till de två närmaste gatorna om man vill slippa ljudskärmar och/eller förstärkt ljudisolering i fasad och fönster.”

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten inom planområdet bedöms som god. Anslutningen till omgivande gatunät begränsas av gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp genom Helsing Vatten AB.

Dagvatten

Dagvattenledning går utmed gång- och cykelvägen, i nord/sydlig riktning genom planområdet.

Dagvatten i bostadsområdet ska omhändertas med LOD i samråd med Bollnäs kommuns Tekniska kontor/Hälsinge Vatten AB.

Parkområdet söder om Stationsesplanaden har funktionen att fungera som ett utjämningsmagasin för exceptionella dagvattenflöden i området.

El

Nätägare är Fortum.

Tele

Nätägare i området är Telia.

Avfall

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB)
Exploatören ska följa EU-direktivet för avfallshierarkin och kommunens miljömål.

Värme

Bostadsområdet ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet.

Sociala frågor***Tillgänglighet***

Tillgängligheten till och inom planområdet bedöms som mycket god. Tomten är i det närmaste helt plan och angöring kan skapas direkt från Stationsesplanaden och Västergatan. Närheten till centrum och offentlig service gör att området lämpar sig både för äldre och barnfamiljer. Befintligt gång- och cykelvägnät förstärker tillgängligheten.



Stationsesplanaden västerifrån, in mot Centrala Arbrå

Jämställdhetsperspektiv

Planområdet förefaller väl valt för bostäder tack vare sin relativa närhet till offentlig service. För barn innebär närheten till parkmark och gröna områden att behovet av lekytor tillgodoses. Närheten till Arbrås centrala delar innebär att skola och omsorg finns inom promenadavstånd. För äldre och funktionshindrade innebär områdets topografi att man på ett enkelt sätt kan röra sig inom området. Närheten till Arbrås hälsocentral är en fördel. Närheten till järnvägsstationen, med anslutningar via buss och tåg, innebär att det finns goda möjligheter för både kvinnor och män att ta sig vidare till service, arbeten och studier på annan ort.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	juni-juli 2015
Granskning	september 2015
Antagande	november 2015
Laga kraft	december 2015

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

AB Bollnäs Bostäder upprättar planen i egen regi med privat konsult, i samråd med Samhällsbyggnadskontoret.

Bollnäs kommun ansvarar för genomförandet av de föreslagna körbara anslutningarna fram till bostadstomtens gräns.

AB Bollnäs Bostäder ansvarar för genomförandet av detaljplanen med avseende på bostadsändamålet, och söker nödvändiga bygglov och tillstånd för åtgärder och verksamheter i enlighet med bestämmelserna i planförslaget.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Kommunen initierar och ansvarar för genomförandet av fastighetsbildningen. En ny fastighet ska bildas ur Koldemo 30:36 för bostadsändamål. AB Bollnäs Bostäder avtalar med Bollnäs kommun om en option på att köpa den mark som avses. Fastighetsbildningen kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudsaklig ägare till de fastigheter som berörs av planförslaget. Konsekvenserna av den framtida fastighetsbildningen är begränsad och redovisas inte i detalj i genomförandebeskrivningen.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för tele till förmån för Skanova belastar den del av Koldemo 26:1 som ligger inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

AB Bollnäs Bostäder bekostar detaljplanens upprättande. Företaget bekostar även alla nödvändiga utredningar för planens upprättande samt den kommunala handläggningen av detaljplanen.

Ett planavtal upprättas mellan Samhällsbyggnadskontoret och AB Bollnäs Bostäder för att reglera ingående kostnader för planens upprättande.

AB Bollnäs Bostäder bekostar den del av fastighetsbildningen som avser bostadsmarken genom det köpeavtal som upprättas.

Anslutning till kommunala och enskilda nät ansöks om och bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Kommunen tillhandahåller de geotekniska undersökningar som tidigare gjort för byggnadstomten.

Eventuella ytterligare utredningar initieras och bekostas av AB Bollnäs Bostäder i anslutning till framtida byggnation.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Beteckningen för byggnadstomten i gällande plan är A vilket står för Allmänt ändamål. Den beteckningen syftar till statligt och kommunalt byggande som vård och skolor med mera. Beteckningen är borttagen ur PBL och används inte längre. Därför måste en ny detaljplan arbetas fram för att möjliggöra den byggnation som avses på del av Koldemo 30:36.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer den tidigare ängsmarken att bli en del av den befintliga bostadsbebyggelsen i kvarteret. Marken kommer att bebyggas med flerfamiljshus i två våningar och den tidigare ängen kommer att planeras med parkeringsytor och trädgårdsväxter.

Växt- och djurliv påverkas marginellt. Mikroklimatet förändras naturligtvis drastiskt, men liknande och mer gynnsamma förhållanden finns i omgivande mark. Delar av ängen kommer att bevaras i den parkmark som föreslås runt byggnadstomten. Gata och cykelväg är redan byggda.

Omgivande villabebyggelse kommer delvis att få utsikten över parkmark och ängar skyddad, men de kommer också att få skötta grönytor närmast de trädgårdar som ansluter till tomten. Störningarna i övrigt kommer att bli liten. Infarten till det nya kvarteret kommer att ske via Stationsplanen och Västergatan och villorna angör via befintligt gatunät. Byggnadstomtens läge gör att naturligt blir en del av den bebyggda miljön.

Det finns ett uttalat behov av ett tillskott av moderna och tillgängliga bostäder i Arbrå. En omflyttning i befintligt bostadsbestånd kan förväntas då det kan bli enfamiljshus tillgängliga för yngre, nyinflyttade eller barnfamiljer som vill göra bostadskarriär. För Bollnäs kommun är det angeläget att kunna erbjuda kommuninnevånare och nyinflyttade ett varierat och attraktivt bostadsutbud. Någon alternativ plats för byggnationen är inte aktuellt att utreda.



Öppna landskap – mot Västergatan från norr



Korsningen Stationsplanen - Västergatan

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär ingen förändring av grönyttorna som fortsätter att skötas av kommunen på samma sätt som tidigare. Det finns en möjlighet att kommunen kan bygga på platsen efter gällande plan, i egen regi, om behovet av ytterligare skola eller omsorg uppstår.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Marie Berglund, planhandläggare

Bollnäs kommun

Upprättad i samarbete med Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs i maj 2015.

Reviderad september 2015, oktober 2015.

Arkreativa AB

Bollnäs Kommun

Agneta Niklason
Arkitekt MSA

Marie Berglund
Planhandläggare