

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Bashir Hajo
Stadsarkitekt
Tel: 0278-251 18
E-post: samh.bygg@bollnas.se



Planbeskrivning

Detaljplan för Ren 3:16, Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län



Dnr: 10-6915
Samråd: 4/7 - 6/8 2012
Antagande: 2012-08-29 § 85
Laga kraft: 2012-09-21
Genomförandetid t o m 2017-09-21

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra att befintlig byggnad på etablerad tomt, Ren 3:16; kan nyttjas för bostad.

Detaljplanen föreslås ändrad där befintlig planbestämmelse med användningssättet samlingslokal ändras till användningssättet bostad.

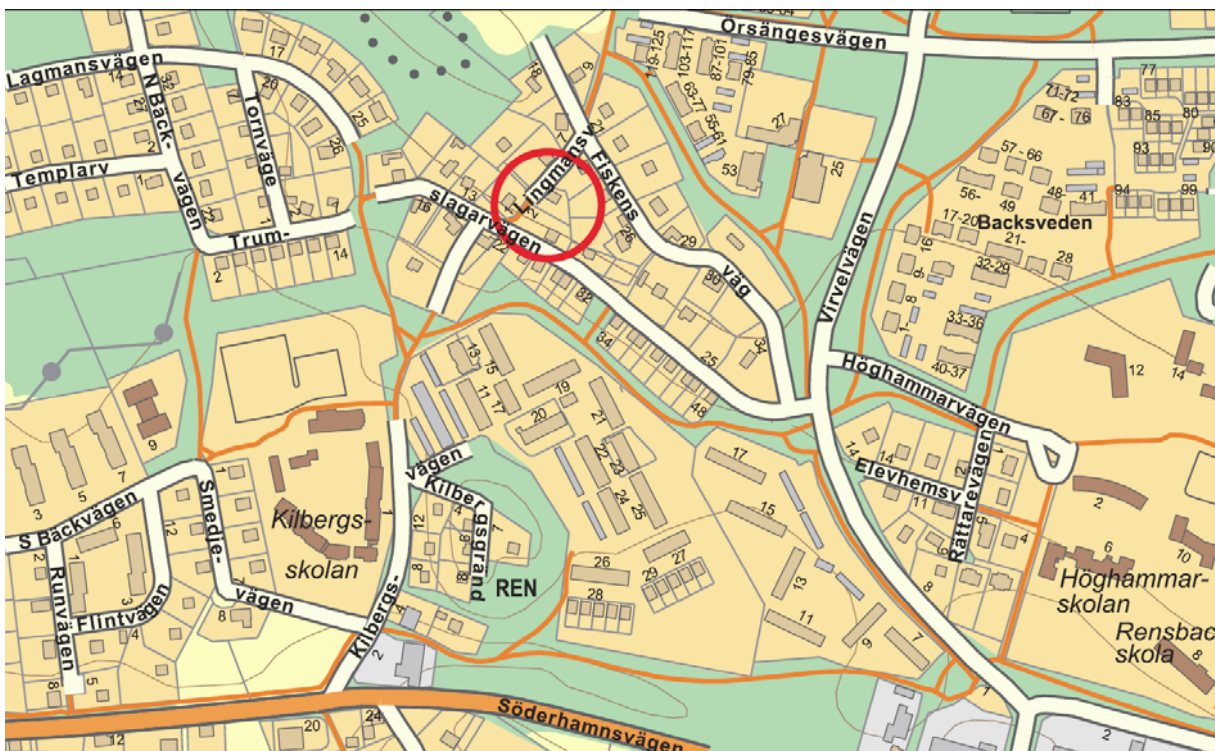
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgöres av fastigheten Ren 3:16. Planområdet är beläget i Renområdet, väster om Renscentrum. Se även översiktskartan nedan.



Areal

Planområdets areal är ca 600 kvm.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd. Fastigheten gjordes om till bostad 2001 av förre ägaren och har sedan dess fungerat som bostad. Fastigheten har därefter bytt ägare 2 ggr.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt den kommunomfattande översiktsplanen från 1990, under bebyggelseutveckling, ingår planområdet i en fördjupad översiktsplan.

I den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs tätort antagen av kommunfullmäktige 1995-09-18 redovisas aktuellt område för bostadsändamål, befintlig bebyggelse.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan för Höghammarområdet, Ren 30:2 m.fl., nummer 336, fastställd av Länsstyrelsen i Gävleborgs län 1980-11-12. Planen redovisar aktuellt område för samlingslokaler. En mindre yta i det västra hörnet av tomtmarken utgår ur planförslaget, nr 336, enligt byggnadsnämndens beslut, 1980-04-24, §256. För den delen gäller byggnadsplan för delar av byarna Ren, Stocksätter och Vevlinge i Bollnäs socken, nummer 133, upprättat år 1946 av Länsarkitektkontoret i Gävle, mark för bostadsändamål i fristående byggnadssätt. Stadsplan för del av stadsdelen Ren, fastigheten Ren 30:1 m.fl., nummer 319, fastställd av Länsstyrelsen i Gävleborgs län 1979-03-29 berörs av detaljplaneförslaget.

Program för planområdet

Något särskilt program för planområdet har inte bedömts erforderligt.

Kommunala beslut och bygglov

Miljö- och byggnämnden har i februari 2011 beslutat att godkänna detaljplaneändring för Ren 3:16 och uppdra till Samhällsbyggnadskontoret att upprätta planavtal.

Miljö- och byggnämnden har den 16 april 2002 på delegation beslutat att kontrollplan för bygganmälan för installation av eldstad på befintlig skorsten på fastigheten Ren 3:16 skall gälla med iakttagande av byggnadsinspektörens yttrande och att godkänna sökanden som kvalitetsansvarig.

Behovsbedömning

Detaljplaner 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.

Ställningstagande

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

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

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

En önskan är att inom etablerad tomtplats ändra användningssättet så att bostadsändamål möjliggöres. Planförslaget synes förenligt med miljöbalkens intentioner då föreslagen markanvändning ej bedöms störande eller negativt påverka miljön. Förändringarna i markanvändningen innebär att tomtplatsen och befintlig byggnad kan fortsätta att nyttjas för nuvarande användning, bostadsändamål.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget bedöms ej medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljökvalitetsnormer 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. Tomtplatsen nås från befintlig lokalgata.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder

Befintliga förhållanden synes säkerställa trafiksäkerheten.

Lokala och regionala miljömål

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är högt beläget och utgörs av en etablerad tomtplats. Det finns enstaka träd på fastigheten.



Geotekniska förhållanden

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

Förorenad mark

Några kända markföroreningar finns ej.

Radon

Några mätningar har inte gjorts. Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Utifrån de geotekniska förhållandena görs den bedömningen att inga radonproblem föreligger.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i bostadsområde i Ren för friliggande bostadshus. Planområdet är bebyggt med en äldre byggnad. Planen föreslås ändrad från samlingslokal i en våning till bostad i en våning och anpassas till dagens användning.

Offentlig service, kommersiell service m.m.

Planområdet är beläget ca 200 meter från Rens centrum. Där finns ett serviceutbud. Höghammarsskolan, Rensbackens skola, Kilbergsskolan och Örsängets förskola ligger i områdets närhet.

Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet. Angöring till tomten görs från Lingmansvägen.

Friytor

Lek och rekreation

Inte långt från planområdet mot nordväst finns motionsspår med utsiktstorn i mitten.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik

Området trafikmatas från riksväg 50, Söderhamnsvägen, via Virvelvägen vidare genom Fiskens väg och den befintligt lokalgatan Lingmansvägen. Bedömningen är att trafiksituationen kommer att klaras av utan större förändringar.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg passerar planområdet på Lingmansvägen. Det krävs förbättringsåtgärder och att tydliggöra cykelstråket vid korsningen, Lingmansvägen/Trumslagsvägen.



Kollektivtrafik

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

Hälsa och säkerhet**Störningar**

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

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp finns.

El

Bebyggelsen är ansluten till befintligt elnät.

Tele

Telekablar och kommunikationer finns på planområdet.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området och anslutningsmöjlighet finns.

Avfall

Sopbilar ska använda samma angöringsväg till fastigheten.

Administrativa frågor**Bygglovplikten**

En utökning av bygglovplikten föreslås ej då inga särskilda kulturvärden synes föreligga. Någon minskning av bygglovplikten föreslås inte heller då aktuellt område är exponerat i stads- och landskapsbilden.

GENOMFÖRANDE**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.

Området bör snarast få ändrad detaljplan till bostadsändamål för att anpassas till dagens användning.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Ett genomförande sker med enskilt huvudmannaskap.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Tomtplatsen är avstyckad. Servitut och nyttjanderätt finns mellan fastigheterna Ren 3:16 och Ren 3:55 angående markområden.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetet utförs av Samhällsbyggnadskontoret och planavtal tecknas med de berörda.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för eventuell ledningsutbyggnad och eventuell kompletterande grundundersökning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN MM

Denna detaljplan är upprättad på Samhällsbyggnadskontoret genom Stadsarkitekt Bashir Hajo.

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs i juni 2012.

Bashir Hajo

Stadsarkitekt