

Samhällsbyggnadskontoret

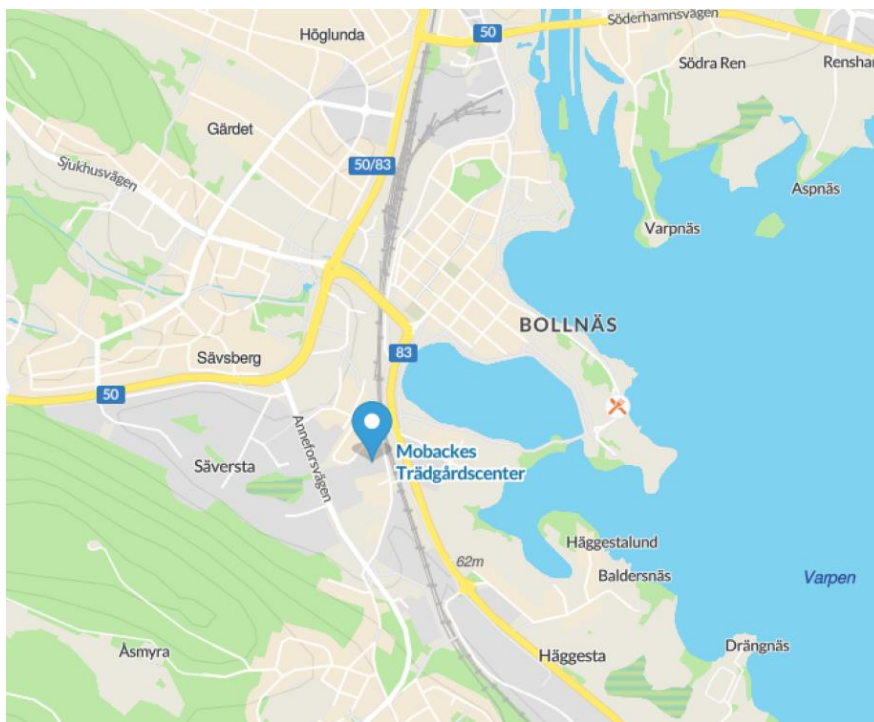
Februari 2020

Dnr 19-00045

Bashir Hajo
Stadsarkitekt
0278-251 18
Samh.bygg@bollnas.se

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Säversta 8:2 och 6:47 m.fl. Bollnäs



Beslutad av Miljö- och byggnämnden 2020-03-09 § 34
Laga kraft 2020-04-06

Innehåll

1. SAMMANFATTNING.....	3
2. INLEDNING.....	3
Planhandlingar	3
Revidering.....	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden	5
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
Pågående markanvändning	5
Natur, kultur och rekreation.....	6
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	6
Stads- och landskapsbild.....	6
Service, offentlig och kommersiell	6
Gator och trafik	6
Geotekniska förhållanden	6
Hydrologiska förhållanden.....	7
Hälsa och säkerhet	7
4. PLANFÖRSLAG.....	7
Bebyggelse.....	7
Grönstruktur.....	8
Gator och trafik.....	8
Teknisk försörjning.....	8
Dagvattenhantering.....	8
Hälsa och säkerhet	8
5. KONSEKVENSER.....	8
Behovsbedömning.....	8
Miljökonsekvenser för natur och vattenområden	9
Ekonomiska konsekvenser.....	9
Fastighetskonsekvenser.....	9
6. GENOMFÖRANDE	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsfrågor.....	10
Ekonomiska frågor.....	10
Tekniska frågor	10
MEDVERKANDE.....	10

1. SAMMANFATTNING

Föreliggande detaljplaneförslag är i huvudsak en fråga om att ändra beteckningar för att kunna nyttja och fastighetsreglera mark i enlighet med faktisk användning.

Mobackes Trädgårdscenter, Säversta 6:47, bedriver handel med växtmaterial samt varor och tjänster med anknytning till trädgård och odling. I verksamheten inryms en restaurang. Beteckningen i gällande plan är Lh Handelsträdgård. Fastigheten nyttjar idag delar av mark som tillhör Säversta 8:2, 6:32 och 6:45. Säversta 8:2 har beteckningen för Industri i gällande plan. Huvudbebyggelsen utgörs av en byggnad för handel med viss industriell hantering.

Fastighetsägaren, Hyr i Bollnäs AB, planerar att sälja den markbit till Mobackes Trädgårdscentrum som företaget redan använder.

Bostadsfastigheten Säversta 6:32 har ansökt om fastighetsreglering för att delar av marken ska läggas till 6:47 och Säversta 6:45 avser att avyttra den mark som Mobackes nyttjar idag.

I den nya detaljplanen, som omfattar 6:47 samt de delar som ska fastighetsregleras från 8:2, 6:32 och 6:45, ges hela området den nya beteckningen L₁ Handelsträdgård med tillägget besökscentrum, restaurang och hantverk.



Mobackes trädgårdscenter från öster - huvudentré

2. INLEDNING

Planhandlingar

Plankarta

Denna beskrivning med genomförandedel

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Revidering

Efter samrådet har planhandlingarna, utifrån inkomna synpunkter, reviderats enligt följande:

Plankartan

U-områden har kompletterats med en gemensam egenskaps- och administrativ gräns. De byggnader som ligger inom u-områden har avgränsats med en egenskapsgräns för prickmark så att de har kvar sin byggrätt om de skulle rivas eller oavsiktligt förstöras.

Planbeskrivningen:

Text om särskilt skäl för upphävande av strandskydd har först in under Grönstruktur.

Felaktigt angivet riksintresse (Friluftsliv enl. kap 3, MB) är borttaget.

Text om att befintliga ledningar kan säkras med ledningsrätt eller servitut läggs in under Fastighetsfrågor i Genomförandedelen.

Texten i planbeskrivningen korrigeras generellt när det gäller begreppen avstyckning och fastighetsreglering.

Tider för detaljplanens handläggande uppdateras.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att kunna sälja mark till Mobackes Trädgårdscenter.

Marken som avses används redan idag på önskat vis men kan inte fastighetsregleras på grund av beteckningarna i gällande plan.

I planförslaget läggs dessa delar in i området för handelsträdgården.

Beteckningen för handelsträdgård justeras enligt nuvarande beteckningssystem till L₁ med betydelsen handelsträdgård med tillägget besökscentrum, restaurang och hantverk.

Plandata

Planområdet är beläget mellan Norra Kilaforsvägen i Öster och Anneforsvägen i väster, strax söder om Bollnäs stadskärna. Man når planområdet österifrån från riksväg 83 via järnvägsövergången Mejerivägen och från Edsbyvägen/Anneforsvägen västerifrån.



Säsongscentré med infart från Anneforsvägen.

Säversta 8:2 ägs av Hyr i Bollnäs AB. Säversta 6:45 samt 6:47 ägs av Mobackes Trädgårdscenter. Säversta 6:32 har nyligen sålts men har tillhört Mobackes.

Gällande detaljplan från 1979 anger Säversta 8:2 som Industri i en våning. Säversta 6:47, Mobackes Trädgårdscentrum, är planerat som handelsträdgård. Säversta 6:32 och 6:45 är planlagda som bostadsfastigheter.



Utdrag ur gällande detaljplan från 1979.

Tidigare ställningstaganden

I förslaget till Fördjupad översiktsplan för Bollnäs Stad anges planområdet som ”område för verksamheter med i huvudsak oförändrad användning”.

Bollnäs kommun, miljö- och byggnämnden, gav planläggningsbesked den 12 december 2018 för att genomföra önskade förändringar.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Området används idag för handel och bostäder. Mobackes Handelsträdgård är en pågående och mycket populär verksamhet som har öppet året runt.

Bostäderna utgörs av äldre villabebyggelse.

På Säversta 8:2 ligger ett handels- och industrihus från 2015–16.



Industri och handel på 8:2

Natur, kultur och rekreation

Ingen naturmark finns inom området. De delar av bostadsfastigheterna som läggs till handelsträdgården är redan i anspråktaga för parkering.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Planområdet omfattas av Riksintresse turism och rörligt friluftsliv 4 kap 2 § MB.

Norra stambanan som tangerar planområdet omfattas av riksintresse för kommunikationer.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Det generella strandskyddet runt diket återinträder automatiskt vid ny detaljplan.

Stads- och landskapsbild

Närområdet har blandad bebyggelse med bostäder, handel och lättare industri.

Service, offentlig och kommersiell

Planområdet ligger cirka en kilometer från Bollnäs centrum.

Gator och trafik

Tillgängligheten till planområdet med bil är mycket god. Besöksparkeringar finns på kommunal mark öster och söder om planområdet. Personalparkeringar finns inom fastigheten.

Buss trafikerar Anneforsvägen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet har inga större höjdskillnader.

En översiktlig markundersökning för Säversta Industriområde utfördes 1967-05-09 av K-Konsult. Utredningen visar måttliga djup till fast botten, 0–3 meter, och att marken är lämplig att bebygga.

Hydrologiska förhållanden

Ett dagvattendike går igenom den norra delen av planområdet. Delar av diket har tidigare kulverterats.

Hälsa och säkerhet

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

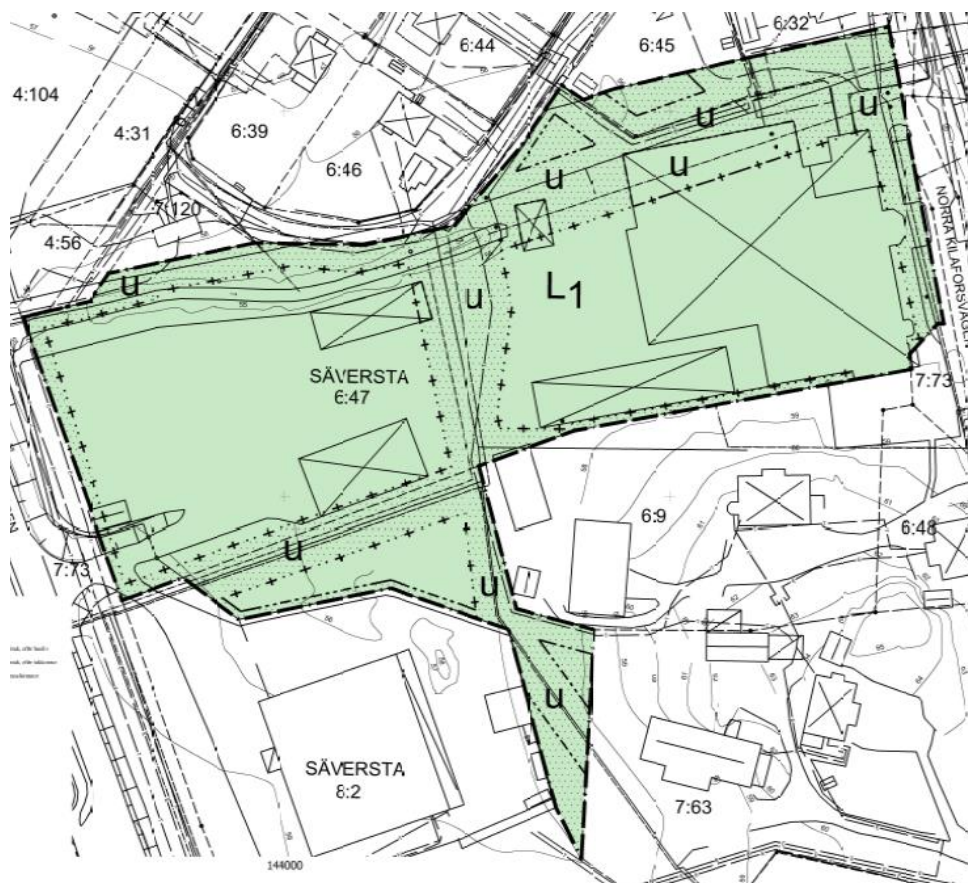
Radonhalten i marken är inte undersökt. Ingen ras- eller skredrisk föreligger enligt SGU.

Området ligger inte inom område med översvämningsrisk.

Planområdet ligger cirka 30 meter från Norra Stambanan, närmast tågförande spår, som är en transportled för farligt gods. Tågen passerar endast området och ingen omlastning eller växling sker i omedelbar närhet av verksamheten.

Området är utsatt för buller från järnväg och riksväg 83.

4. PLANFÖRSLAG



Utdrag ur planförslaget

Bebyggelse

I dagsläget finns inga planer för ny bebyggelse inom planområdet. Här finns en byggnad som inrymmer butik, inomhusväxter och restaurang.

Ett antal växthus och utställnings/försäljningslokaler av varierande storlek ligger utspritt på fastigheten.

Nya lokaler, samt om- och tillbyggnader, kopplade till verksamheten får uppföras.

Högsta byggnadshöjd sätts till 10 meter från markens medelmarknivå.

Grönstruktur

Strandskyddet (för diket) upphävs inom planområdet.

Som särskilt skäl för upphävandet av strandskydd hävdas att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Gator och trafik

Ingen förändring av lokalgatunätet eller in- och utfarter kommer att ske.

Ingen utökning av antalet parkeringar planeras.

Teknisk försörjning

Nätägare i området är Ellevio AB.

Området omfattas av kommunalt VA-verksamhetsområde samt kommunens fjärrvärmenät.

Underjordiska ledningar skyddas med u-områden.

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB)

Verksamhetsutövaren ska följa EU-direktivet för avfallshierarkin och kommunens miljömål.

Dagvattenhantering

Marken inom planområdet är till stora delar hårdgjord/asfalterad. Befintligt dike inom planområdet samlar och fördröjer avrinningen. Dagvattenbrunnar med anslutningar till det kommunala dagvattennätet finns. Då ingen fysisk förändring av marken sker vid ett genomförande av planen, planeras ingen förändring av omhändertagande av dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Inga nya verksamheter eller bostäder planeras i direkt närhet till järnväg.

Planområdet ligger inte inom område med risk för höga flöden.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har utförts.

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte blir så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt kraven i PBL behöver upprättas.

Man bedömer att Planläggningen är förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken.

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

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 miljökvalitetsnormer.

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att några riksintressen skadas eller påverkas negativt.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet. Bollnäs kommun uppnår miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar. Huvudregeln för MKN vatten är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status till år 2015 och att statusen inte får försämrats. Bollnäs kommun når inte upp till detta mål då vattendrag och sjöar med måttlig, otillfredsställande och dålig ekologisk status finns i kommunen.

Detaljplanens omfattning är inte av den graden att genomförande av planen bedöms innebära att några miljökvalitetsnormer för luft och vatten överskrids.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av detaljplanens genomförande är av begränsad betydelse då de markytor som berörs är små. Huvudsyftet är att reglera den mark som används till användande fastighet.

Fastighetskonsekvenser

- | | |
|---------------|--|
| Säversta 8:2 | Mark från 8:2 regleras till 6:47. Den marken används inte längre av 8:2. Befintligt stängsel mot 6:47 behålls. För att markområdet ska kunna regleras till 6:47 läggs området in i detaljplaneförslaget med beteckningen L ₁ Handelsträdgård. |
| Säversta 6:32 | Fastigheten är nyligen såld till Göllins Smak AB men har tillhört Mobackes trädgårdcentrum. För att mark från 6:32 ska kunna regleras till 6:47 läggs området in i detaljplaneförslaget och beteckningen ändras från B bostäder till L ₁ Handelsträdgård. |
| Säversta 6:45 | Fastigheten ägs av Mobackes trädgårdcentrum. Delar av fastigheten ska regleras till 6:47. Avsett markområde läggs in i detaljplaneförslaget och beteckningen ändras från B bostäder till L ₁ Handelsträdgård. Marken används redan idag av trädgårdscentret för avsett ändamål. |
| Säversta 6:47 | Mark från 8:2, 6:32 och 6:45 regleras till fastigheten. Ingen fysisk förändring sker genom fastighetsregleringen eftersom marken redan är ianspråktagen på avsett vis. |

6. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Beslut om samråd	maj 2019
Samråd	september 2019
Beslut om granskning	december 2019
Antagande	februari 2020

Detaljplanen handläggs med Standardförfarande.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, det är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Fastighetsfrågor

Lantmäteriförrättningarna som krävs för detaljplanens genomförande initieras av och bekostas av respektive fastighetsägare.

Allmännyttiga underjordiska ledningar kan skyddas med ledningsrätt eller ledningsservitut.

Ekonomiska frågor

Planläggningen bekostas av Hyr i Bollnäs AB. En privat konsult har anlitats för upprättande av planhandlingarna.

Ett avtal upprättas mellan Bollnäs kommun och Hyr i Bollnäs AB avseende den formella hanteringen av detaljplan.

Tekniska frågor

Eventuella tekniska utredningar som krävs för detaljplanens genomförande bekostas av fastighetsägarna.

MEDVERKANDE

Agneta Niklason, arkitekt, Arkreativa AB

Bashir Hajo, stadsarkitekt, Bollnäs kommun

Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs/Planavdelningen

Bashir Hajo

Stadsarkitekt