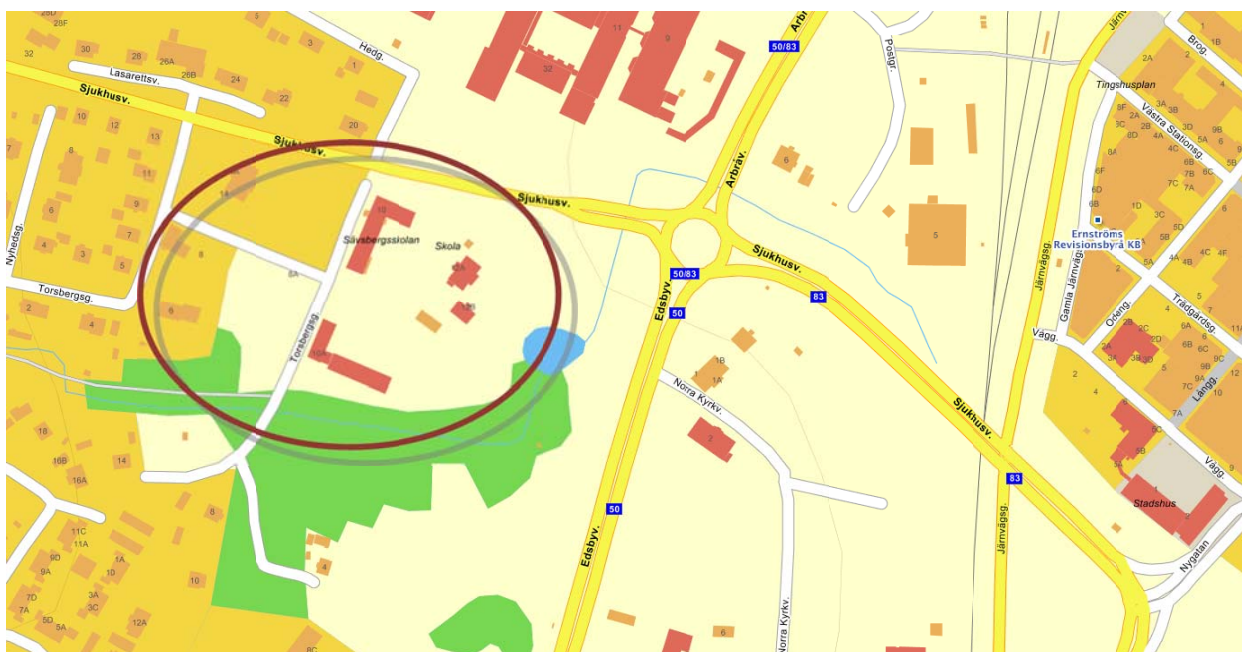




Planbeskrivning

Detaljplan för Torsberg 6 m fl, Myrbäckskroken Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Dnr: 12-6474
Samråd: 25/3 – 14/4 2013
Samråd 2: 1/12 – 21/12 2014
Granskning: 16/2 – 9/3 2015
Antagande: MBn § 60, 6/5 2015
Laga kraft: 1/6 2015
Genomförandetid t o m 1/6 2025

Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsägarförteckning
- Trafikbullerutredning

Planbeskrivning

PLANENS SYFTE

Bollnäs Bostäder AB har för avsikt att bygga bostäder på fastigheten Torsberg 6 och delar av Sävsberg 4:1. Detaljplanen syftar till att skapa byggrätter för detta. Planen syftar även till att skapa byggrätter för bostäder och/eller kontor på fastigheten Torsberg 3. Även en ny och säkrare infart planeras vid Sävsbergsskolan. Vägen som förbinder Torsbergsgatan med fastigheten söder om Myrbäcken planläggs som lokalgata. Totalt kan ca 55-60 nya bostäder inrymmas i planområdet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Sävsbergsskolan intill Myrbäcken. Området ligger väster om Bollnäs centrum ca 600 meter fågelvägen från Brotorget.

Areal

Planområdets totala areal är ca 1,9 hektar.

Markägoförhållanden

Bollnäs Bostäder äger Torsberg 6, Bollnäs kommun äger Sävsberg 4:1 men Bollnäs Bostäder är intresserad av att köpa del av fastigheten för att kunna genomföra detaljplanen. Torsberg 3 och Torsberg 5 är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 29.10 1990 ingår aktuell plan i område Ö1 Bebyggelseområde där fördjupad översiktsplan finns, eller skall upprättas.

Planområdet berör inga riksintressen.

Fördjupad översiktsplan

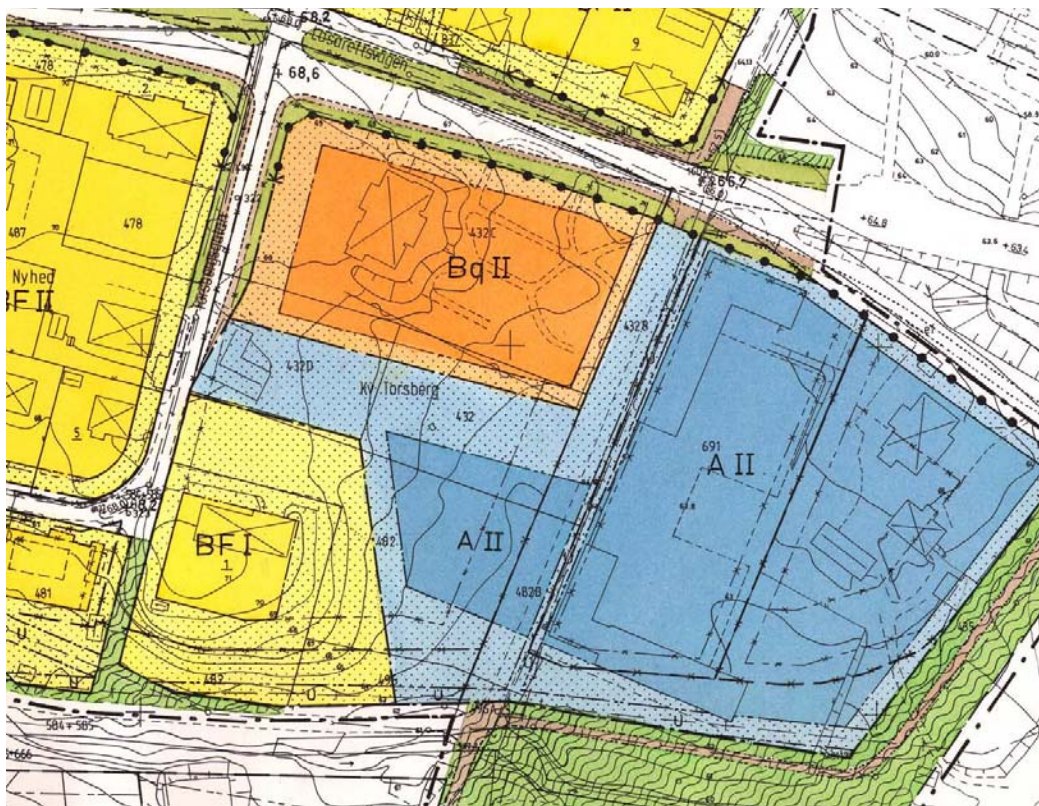
Fördjupas översiktsplan för Bollnäs tätort upprättad i januari 1995, anger att aktuellt planområde skall användas för bostadsändamål i västra delen och för Allmänt ändamål i östra delen.

Fördjupad översiktsplan ej antagen

I maj 2007 upprättades ett förslag till fördjupad översiktsplan för Bollnäs tätort, denna är inte politiskt behandlad. I förslaget anges användningen bostadsändamål för hela det aktuella planområdet.

Detaljplaner

Detaljplaner



Gällande detaljplan för området

Gällande detaljplan anger användning Allmänt ändamål för området. Befintlig väg från Torsbergsgatan genom området finns inte planlagd.

Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från Myrbäcken, samtliga byggrätter ligger inom strandskyddat område. Planförslaget föreslår att strandskyddet skall upphävas inom planområdet. Särskilt skäl är att marken redan är ianspråktagen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplaner ska genomgå en bedömning 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. Bedömningen i det följande visar att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behövs i denna detaljplan.

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

Hushållning med mark, vatten och andra resurser: Planförslaget är förenligt med miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5. Föreslagen markanvändning bedöms inte störa eller negativt påverka miljön. Ca 0,5 ha mark upplåts för nya bostadstomter. Ca 0,5 ha mark omvandlas från allmänt ändamål (Skola) till bostäder.

Miljö kvalitetsnormer: Planförslaget bedöms inte medföra att gränsvärden enligt miljöbalkens förordning om miljö kvalitetsnormer överskrids.

Miljö: Planen medför inte någon negativ påverkan på miljön.

Riskbedömning gällande översvämningar i Myrbäcken: Vägtrumman under Sjukhusvägen är dimensionerad för minst 5 m²/s, medan medelvattenföringen i Myrbäcken är under 0,5 m²/s. Fallhöjden nedströms är stor, och avrinningsområdet är litet så sammantaget är översvämningens risk mycket låg.

Skyddsavstånd och skyddsåtgärder: Föreslagen ändrad markanvändning medför viss störning för befintliga boende i området. Byggnadshöjden har begränsats till två våningar i den västra delen, detta för att minska påverkan på utblickar för intilliggande bostadsfastigheter.

Med ny infart kommer trafiken på Torsbergsgatan att minska.

De befintliga bullerkällorna Sjukhusvägen och Edsbyvägen ligger på norra respektive östra sidan av planområdet. En trafikbullerberäkning beställd från Vestin Akustik AB visar att bullernivåerna inte överskrider några gränsvärden. Uteplatser och skyddade gårdar placeras mot söder och väster för bästa solförhållanden, vilket också är positivt ur bullersynpunkt.

Lokala och regionala miljömål: Planförslaget innebär inte någon risk för att miljömålen inte ska kunna uppfyllas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i västra delarna av en grässlutning som lutar svagt mot sydost. I östra delen finns en skolbyggnad med tillhörande parkering på en stor asfaltsyta.

Höjdskillnaden i området är sju meter, lägsta punkten är 62 möh och högsta 69 möh. Den högsta punkten finns i planens nordvästra hörn.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning beställd av Bollnäs Bostäder är gjord för området. Redovisar markförhållanden och krav på grundläggningsteknik för de nya bostäderna.

Förorenad mark

Några kända markföroreningar finns inte.

Radon

Några mätningar har inte gjorts. Utifrån den kommande geotekniska utredningen görs bedömningen om några radonproblem föreligger. Ett radonsäkert byggnadssätt skall användas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet är den paviljong i vinkel där arbetsmarknads- och integrationsenheten i Bollnäs kommun tidigare höll till. Längre tillbaka, när Sävsbergs skola var läroverk, användes paviljongen till skolsalar och matsal. Spår av mögel har upptäckts i byggnaden. Även svamp och farliga impregneringsmedel påträffades. Arbetsmarknads- och integrationsenheten flyttade upp på Heden och sedan dess har lokalerna stått tomma. Bollnäs bostäder har för avsikt att riva byggnaden.

De byggnader som är tydliga i stadsbilden intill planområdet är Villa Torsberg och Sävsbergsskolan. Villa Torsberg är en monumental villa i trä med tak- och fasaddekorationer i snickarglädje. Alla ornament är till synes bevarade.



Sävsbergsskolan med Komvuxutbildningar.



Villa Torsberg



"Annexet"

Byggnaden på Torsberg 3 är enligt uppgift annexet till en gammal dövstumskola. Enligt läns museet har den ett arkitektoniskt värde och bör bevaras. För att uppmuntra fastighetsägaren att restaurera och bevara byggnaden ändras fastighetens användning till bostäder och kontor. **Om rivning ändå kommer till stånd, bör en dokumentation av byggnaden göras.**

I gällande detaljplan ligger den som "allmänt ändamål".

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse samlas kring en lokalgata. Entrésidorna vänds mot gatan och gårdar och uteplatser orienteras mot söder och väster för bästa solläge.

Planbestämmelser bebyggelse

Planen tillåter byggnader i två plan i västra delen av planområdet, detta för att minska påverkan på utblickar för intilliggande bostadsfastigheter. I östra delen av planområdet tillåts fem våningar. Högsta tillåtna byggnadsarea på fastigheten öster om lokalgatan är 1400 m².

Prickad mark är ritad för att garantera att byggnader ställs minst 4,5/6 meter från tomtgräns mot gatan. Så kallade u-områden visar var underjordiska ledningar finns. Dessa sträcker sig tre meter ut från ledningens mitt, dvs totalt 6 meter.

Offentlig service, kommersiell service m.m.

Tack vare planområdets centrala läge finns god möjlighet till alla former av offentlig och kommersiell service i närområdet.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik

Busshållplats finns vid Sjukhusvägen i direkt anslutning till planområdet.

Området trafikmatas från Sjukhusvägen via Torsbergsgatan. Ny infart planeras mellan Torsberg 5 och Sävsbergsskolan, så att det blir en säkrare in- och utfart mot Sjukhusvägen. Detta medför även att störningarna till befintliga villor blir mindre.

Tidigare fanns en väganslutning mellan Torsberg 5 och Sävsberg 4:1. Den väganslutningen stängdes på grund av att det var många gång- och cykeltrafikanter som korsade vägen i plan. Skolverksamheterna på ömse sidor om Sjukhusvägen är anledningen till detta: Gärdesskolan och Torsbergsgymnasiet på norra sidan och Sävsbergs skola med komvuxutbildningar och Svenska för invandrare på södra sidan. Ett plank sattes därför upp i tomtgränsen mot Sjukhusvägen och en tunnelanslutning under Sjukhusvägen anlades.

Området delas i två delar av den planerade lokalgatan. Gatan serverar området men behövs även för att trafikmata ett fåtal bostäder söder om Myrbäcken.

Gång- och cykeltrafik

Direkt söder om planområdet längs bäcken följer en gång- och cykelväg som ingår i kommunens övergripande gång och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Ett flertal busslinjer trafikerar Sjukhusvägen med varierande turtäthet från 6 bussar och uppåt per timme under dagtid.

Parkering

I planområdet skall 10 bilplatser per 1000 kvadratmeter våningsyta skapas, detta enligt behovstal antagna av Bollnäs kommun 1987. Huvudprincipen är att parkeringsbehovet skall täckas inom kvartersmark. Parkering längs gatan kan ordnas. För detta krävs att gatan görs bred och att plantering och belysning ordnas så att gatan får en trevlig gestaltning.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerhet

Infartsvägen till området sker hittills via Torsbergsgatan. Korsningen Torsbergsgatan-Sjukhusvägen har brister ur trafiksäkerhetssynpunkt, siktförhållandena är dålig samt standarden på Torsbergsgatan och Nyhedsgatan är bristfällig. Därför planeras för en ny och säkrare infart till planområdet mellan Torsberg 5 och Sävsbergsskolan.

Teknisk försörjning

VA och fjärrvärme

Kommunal vattenledning korsar genom området i läget för lokalgatan. Fjärrvärmeledning korsar genom området. Kommunal avloppsledning ligger vid gång-och cykelvägen i planområdets södra kant. Här finns mycket goda förutsättningar för anslutning till teknisk försörjning.

Avfall

Exploatören skall följa EU direktivet för avfallshierarkin och kommunens miljömål.

Administrativa frågor

Strandskyddet föreslås upphävas inom områden betecknat med a₁.

Rivningslov krävs ej på fastighet markerad med a₂.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplanen ser ut enligt följande:

Samråd – Mars 2014

Samrådsredogörelse skrivs och planen revideras.

Nytt samråd – November/december 2014

Samrådsredogörelse skrivs och planen revideras.

Granskning – Februari 2015?

Utlåtande skrivs och planen revideras.

Antagande – Maj?

När detaljplanen antagits finns möjligheten för sakägare att överklaga beslutet inom tre veckor efter justerat protokoll. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter justeringen av protokollet med antagande beslutet om ingen överklagat beslutet. Detaljplanen måste ha vunnit laga kraft innan bygglov kan beviljas enligt detaljplanen. Detaljplanen är en juridisk handling som ligger till grund för beslut om bland annat bygglov fram till att detaljplanen ändras eller upphävs. Om planen inte överklagas vinner planen laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen har vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut får kommunen större möjligheter att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt. Före genomförandetidens början får åtgärder som fordrar stöd i planen inte påbörjas. Bygglov, rivningslov eller marklov kan ges med villkor att planbeslutet vinner laga kraft. Byggnationerna får dock inte påbörjas innan planen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för detaljplanen.

Bollnäs Bostäder AB bekostar detaljplanen.

Kommunen ansvarar för att efterföljande lantmåteriförrättningar genomförs så att fastigheter bildas enligt planens intentioner.

Vid byggnation står kommunen/ tekniska förvaltningen för ansvaret för vägens utformning och kostnader.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Bostadsfastigheten i mitten av området blir oförändrad. Fastigheten i östra delen av området bildas så att fastighetsgränsen sammanfaller med användningsgränsen för bostadsändamål.

För att kunna genomföra att en ny infart till detaljplaneområdet byggs, kommer Bollnäs kommun att förvärva mark av fastighetsägaren till Torsberg 5.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Respektive fastighetsägare ansvarar för kompletterande grund- och radonundersökning i samband med byggnation i området. Respektive fastighetsägare ansvarar även för bullerutredning i samband med byggnation i området. Korsningen Torsbergsgatan-Sjukhusvägen har utretts av kommunen/ tekniska förvaltningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planens genomförande medför värdeökning på den mark som tidigare inte haft någon byggrätt.

Kostnader som uppstår vid planens genomförande är:

Vatten- och avloppsanslutningar,

Förrättningskostnader

Bygglovsavgifter

Projektering av mark och byggnader på respektive tomt

Stängning av in – och utfarten vid korsningen Torsbergsgatan - Sjukhusvägen

Genomförande av ny in- och utfart till Sjukhusvägen mellan Torsberg 5 och Sävsbergsskolan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Erik Nordgren, Samhällsplanerare, Bollnäs kommun

Marie Berglund, Planhandläggare, Bollnäs kommun

Bashir Hajo, Stadsarkitekt, Bollnäs kommun

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs i mars 2013.

Reviderad i november 2014, februari 2015

Erik Nordgren

Marie Berglund