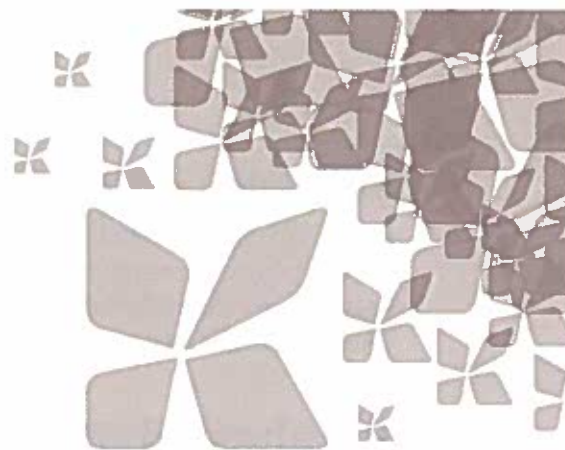
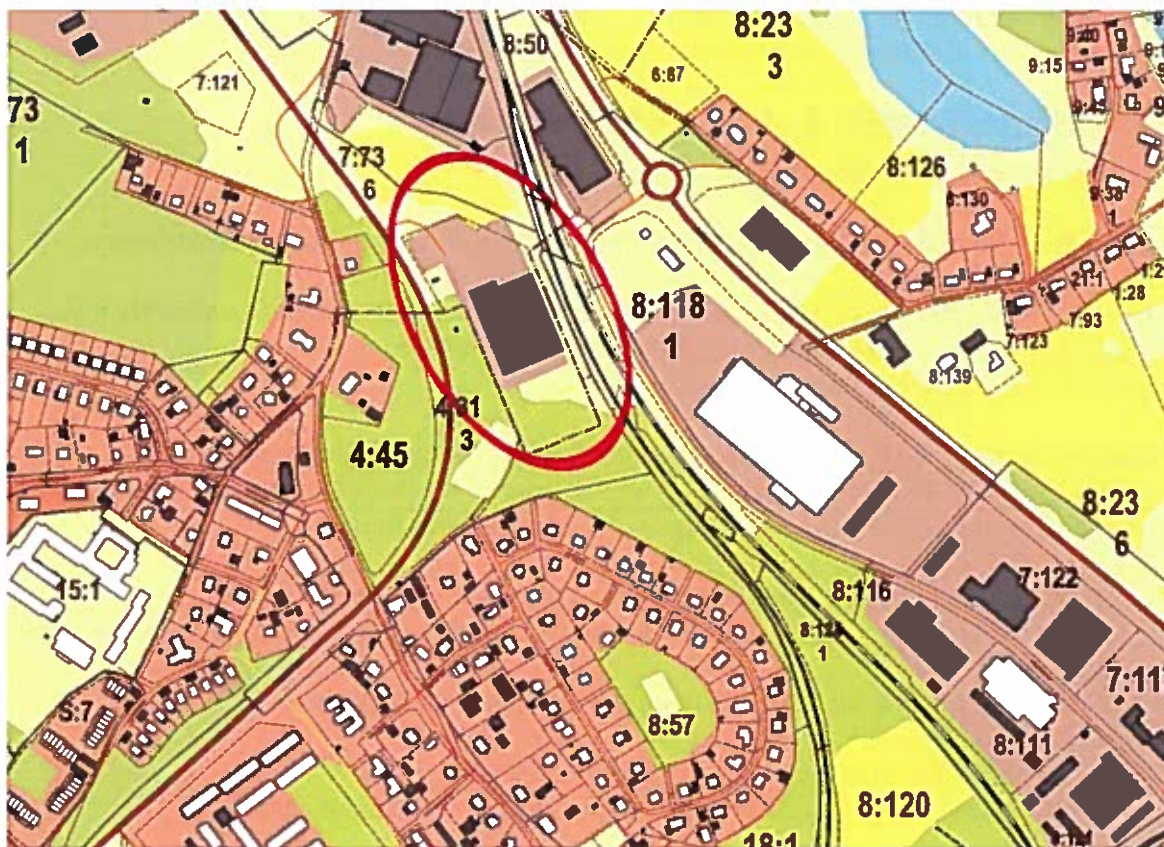


SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Bashir Hajo
Stadsarkitekt
Tel: 0278-251 18
E-post: samh.bygg@bollnas.se



Planbeskrivning

Detaljplan för Säversta 8:28 m fl, Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Samrådshandlingar

Planbeskrivning daterad september 2013

Plankarta med bestämmelser daterad september 2013

Fastighetsförteckning daterad 27 september 2013

Checklista MKB daterad september 2013 (finns på Samhällsbyggnadskontoret)

Planbeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med den nya detaljplanen är att få till stånd ett byte av mark, utan ekonomisk ersättning, mellan fastighetsägaren till Säversta 8:28 och kommunen.

Fastighetsägaren vill skapa ökade uthyrningsmöjligheter för de befintliga industrilokalerna och behöver därför mera mark för att anlägga en tillfart till nya portar utmed byggnadens västra sida.

Kommunen ser möjlighet att få tillgång till den gång- och cykelväg med omgivande parkmark som ligger i den södra delen inom industrifastigheten.

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 ingår i ett område av riksintresse för natur, kultur, turism och friluftsliv, Ljusnans Dalgång. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs tätort utgör riksintressena inget hinder för utveckling av det lokala näringslivet.

Järnvägen, Norra Stambanan, passerar strax öster om planområdet. Järnvägen är av riksintresse för kommunikationer, men bedöms inte komma att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Översiktsplanen påpekar att "riksintressena ska prioriteras vid konkurrerande markanvändningsanspråk".

Inga kända planer för järnvägens spårutbyggnad föreligger.

En utredning för en vägport strax norr om planområdet är under framtagande.

Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft.

Dessa avser kväveoxider, kvävedioxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar och ozon. De bildas vid förbränning. Detaljplanen bedöms inte medföra ökade utsläpp.

Miljö kvalitetsnormer finns även för omgivningsbuller.

Fastigheten ligger i nära anslutning till järnvägen. Detaljplanen kommer endast att medge industriändamål, av samma typ som redan bedrivs i lokalerna. Tillkommande entréer orienteras från järnvägen därför görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra att MKN för buller i industrilokalerna överskrider.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Saversta industriområdet, sydväst om Bollnäs centrum, med järnvägen på östra sidan och Anneforsvägen på den västra.

Areal

Det föreslagna planområdet omfattar en yta av ca 2,4 Ha.

Markägoförhållanden

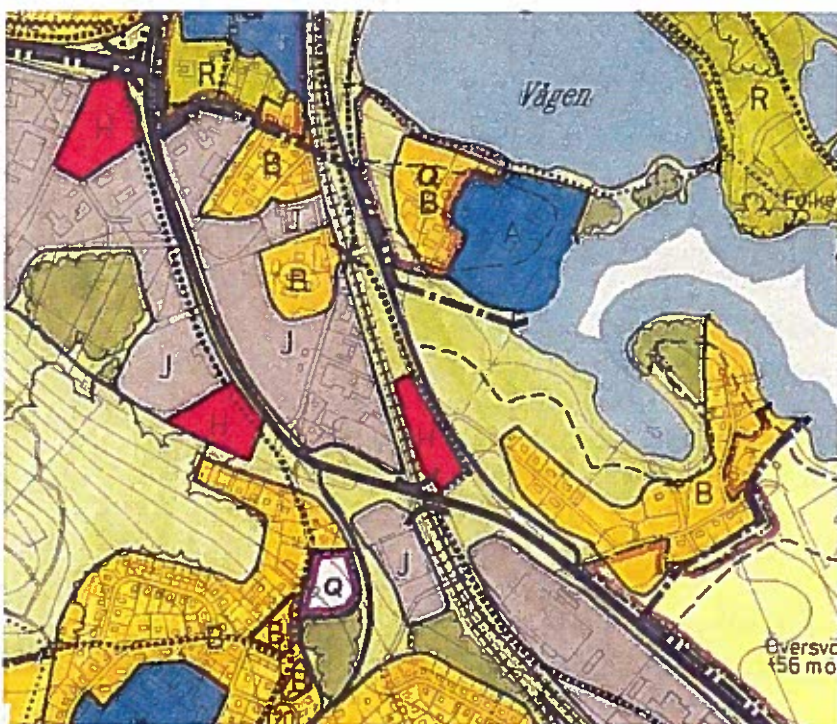
Industrifastigheten Saversta 8:28 ägs i sin helhet av företaget "Hyr i Bollnäs AB".

De delar av fastigheten Häggesta 4:31 som ingår i planförslaget ägs av Bollnäs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs tätort från 1995 utpekades planområdet som industrimark insprängd i park- och naturmark.

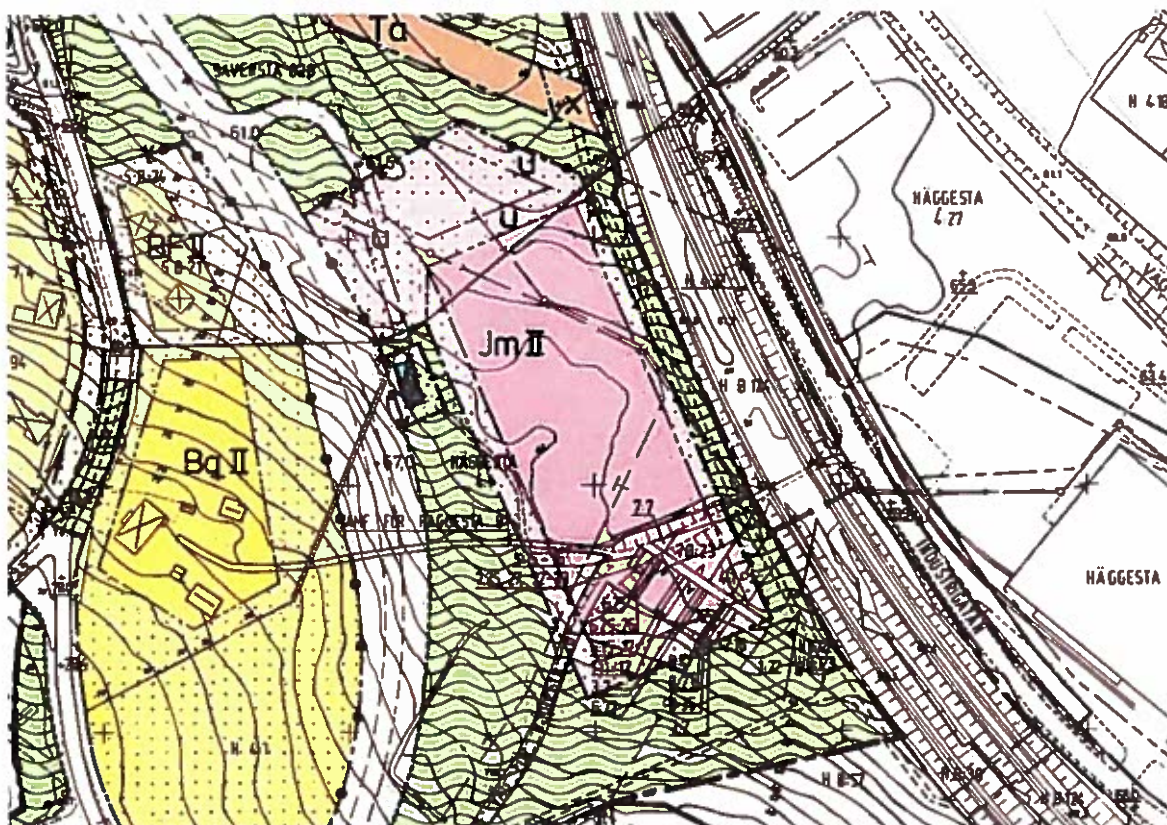


Utdrag ur Markanvändningskarta – Översiktsplan för Bollnäs tätort

Detaljplaner

Gällande stadsplan, 306, för området fastställdes 1978. De aktuella fastigheterna ingår som delar av ett större planområde.

Saversta 2:28 har beteckningen Jm – småindustri – medan Häggesta 4:31 till största delen har beteckningen park under Allmän plats. Ett mindre kvartersområde med beteckningen Vt – vattentäkt – ligger inom föreslagna planavgränsning.



Utdrag ur befintlig stadsplan

Program för planområdet

Det har inte bedömts nödvändigt att upprätta något planprogram, då detaljplanen är av begränsad omfattning och överensstämmer med gällande översiktsplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljöbedömning, enligt kommunens rutiner, har utförts.

Inga betydande miljöproblem bedöms uppstå vid ett genomförande av planförslaget och någon Miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap. 18 § PBL behöver inte upprättas.

Eventuell påverkan på miljön redovisas i denna beskrivning.

Checklistan bifogas planhandlingarna.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden i Bollnäs kommun beslutade 2013-06-19 § 86 att detaljplan får upprättas.

Planen handläggs med enkelt planförfarande vilket kan motiveras med att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 §. Planområdet är inte av stor vikt och har ingen principiell betydelse. Förslaget kan inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan och saknar intresse för allmänheten, PBL 5 kap § 7.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Planförslaget innebär att parkmarken utgör allmän platsmark, med ändamålet NATUR, som naturområde.

Med natur avses här icke anlagda friväxande grönområden.
Befintlig gång och cykelväg, inom allmän platsmark, ges egenskapen gcväg.

Kvartersmarken behåller beteckningen J, industri. Ett tillägg görs till planbestämmelsen med preciseringen småindustri.

Kvartersmarken avgränsas mot omgivande mark med prickad mark där byggnader inte får uppföras.

Befintlig enskild vattentäkt uppgår i kvartersmarken med industriändamål. Vattentäkten är inte en kommunal anläggning utan tillhör fastigheten och ägs av fastighetsägaren, som inte ser något framtida bruk för den.

Befintliga allmänna ledningar säkras även i fortsättningen med u-områden, undantaget teleledningar som går i marken väster om industribyggnaden. Om ett uppförande av de tältförråd som korsmarkeringen ger möjlighet till, skulle medföra att ledningsdragningen påverkas, ska exploatören/fastighetsägaren bekosta en flytt av, alternativt säkra, de ledningar som berörs. Detta ska ske i samråd med ledningsägaren.

Utfartsförhållandena från industrin förändras inte.

Byggrätten minskar i sin utbredning söderut eftersom kvartersmarken minskar. I norr föreslås byggrätten begränsas i liv med en mindre utbyggnad, cirka 8 meter från befintligt husliv, i syfte att förbereda för en eventuell utbyggnad av en planskild korsning med järnvägen norr om planområdet.

Någon utökning av byggrätten västerut föreslås inte, då marken är tänkt att användas som infartsområde med körytor.

Korsmarkering läggs istället på ytorna direkt norr och väster om byggnaden för att inte begränsa fastighetens utvecklingsmöjligheter. På korsmark ges utrymme för uppförande av tältförråd.

Bebyggelsen får även i fortsättningen vara i 2 våningar, utan höjdangivelse.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig byggnation inom planområdet utgörs av ett industrihus från början av 1970-talet och är i huvudsak utformad med rött fasadtegel.



Vy befintlig byggnad från entresidan mot norr

Ingen påtaglig förändring av byggnaden kommer att ske, förutom att fastighetsägaren har för avsikt att öppna ytterligare portar mot infartsområdet i väster. Portarna kommer att vara av normal industrikaraktär.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger inom riksintresset Ljusnans dalgång där kommunens översiktsplan anger att landskapsbilden ska värnas.

Befintlig industrifastighet ligger i naturliknande parkmark med ytterligare industriverksamheter norr om planområdet, järnvägen i öster och en större gata i väster. Längre söder om planområdet ligger ett område med villakvarter, vilket är avskilt med skogliknande vegetationsområde.

Planens genomförande innebär ingen påtaglig förändring av vare sig byggnader eller vegetation, och landskapsbilden bedöms inte påverkas.



Bild från parkmark och GC-väg mot öster

Geotekniska förhållanden

1978 utförde VIAK AB en geoteknisk undersökning inom planområdet. Undersökningen gjordes inför byggnationen av det industrihus som idag är uppfört på fastigheten.

Undersökningen visar att marken inom planområdet i huvudsak utgörs av ett cirka 1 meter tjockt lager silt-lera som vilar på morän.

Siltleran är tjälfarlig och i vattenmättat tillstånd flytbenägen.

Vid borrhning ner till 3 meters djup påträffades inget grundvatten.

Någon ytterligare geoteknisk utredning av markförhållandena kommer inte att genomföras i detaljplanarbetet då det inte bedöms som nödvändigt för de förändringar som avses.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

2002 utfördes en markundersökning med 6 provtagningspunkter i fastighetens norra delar, samt 2 provhål genom industribyggnadens betonggolv. Inga analysvärden översteg då använda riktvärden. Verksamheten har pågått även efter provtagningen.

2005-05-27 upprättades en MIFO-rapport över industrifastigheten Säversta 8:28. Främst värderades byggnaden där ytbehandling i form av kromatering, elektrolytisk förzinkning, försilvring och förnickling förekommit fram till 2004. Slutrapporten är daterad 2006-12-07 efter att fastigheten sanerats till en godkänd nivå för industriverksamhet. I slutrapporten noteras att det fortfarande finns föroreningar kvar i betonggolvet, men att de för närvarande inte bedöms utgöra någon risk, samt att vid förändrad markanvändning, ombyggnad, rivning eller grävarbeten inom området kan risken för spridning och exponeringar av eventuella föroreningar öka.

Vid grävarbeten inför en utökning av industrimarken bör provtagning, i samråd med kommunens miljökontor, ske avseende de ämnen som påtalats i MIFO-rapporten.

Radon

Någon detaljerad kartering är ej utförd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inga bostäder finns i eller i direkt anslutning till planområdet.

Offentlig service, kommersiell service m.m.

Offentlig och kommersiell service finns i huvudsak inne i Bollnäs centrum. Viss volymhandel finns i nära anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom och till planområdet bedöms som god.

Friytor

Naturmiljö

Närområdet består av naturliknande parkmark. Området är inte att betrakta som något rekreatiomsområde även om grönområdena sammanbinds till gröna kilar genom Bollnäs tätort.

Vattenområden

Planområdet korsas i det sydvästra hörnet av ett befintligt dagvattendike.

Markens ianspråktagande får inte förhindra vattenföringen i diket.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik

Angörande gatunät används både för boendetrafik och för arbetspendling och varutransporter.

Befintlig tillfart till fastigheten går från Anneforsvägen över kommunens mark och är fastställd i angränsande detaljplan.

Vectura har ett uppdrag åt Bollnäs kommun att undersöka om det är möjligt att bygga en ny planskild korsning under järnvägen, mellan riksväg 83 och Anneforsvägen.

Enligt samrådshandlingen (daterad 130627) skulle den nya gatan under järnvägen anslutas mot Anneforsvägen i området norr om planområdet. Eftersom vägporten måste grävas ner förhållandevis djupt under järnvägen skulle det troligen innebära att industrifastigheten Säversta 8:28 påverkas. Fastighetens parkeringsytor ligger i den norra delen av planområdet och skulle troligen komma att krympas.

Enligt de förslag som redovisas i samrådshandlingen skulle infarten till fastigheten ligga kvar i sitt nuvarande läge även om anslutningspunkten mot Anneforsvägen flyttas något.

Fastighetsägaren är medveten om kommunens planer för en eventuell, planskild, korsning.

Genomförandetiden sätts, bland annat på grund av dessa planer, till endast 5 år.

Gång- och cykeltrafik

Framkomligheten för gång- och cykeltrafik i området bedöms som god.

Den gång- och cykelväg som går igenom området är anlagd på industrimark, enligt gällande stadsplan.

Enligt planförslaget övergår industrimarken, som omger GC-vägen, till natur i allmän platsmark och säkrar på så sätt GC-vägens sträckning för framtida behov.

Kollektivtrafik

Bussar stannar utmed Anneforsvägen, inom ca 300 meter både norr och söder om planområdet, och arbetspendling med kollektivtrafik är således möjligt.

Parkering

Parkering för anställda och besökare sker idag i anslutning till infarten i fastighetens norra delar.

Eventuellt tillkommande parkering för verksamheternas behov ska lösas inom fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Störningar

I fördjupad översiktsplan för Bollnäs tätort står det "Även vid annan markanvändning än för bostäder skall en ur buller- och vibrationssynpunkt god miljö eftersträvas".

Tåg- och biltrafikbuller samt vibrationer kan störa inom planområdet. Pågående industriverksamhet bedöms inte vara störningskänslig.

Några betydande störningar från pågående industriverksamhet föreligger inte i dagsläget.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten till och från planområdet bedöms som tillfredsställande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintlig industrifastighet är kopplad till kommunens VA-nät.

Den vattentäkt som ska införlivas i planområdet tillhör fastigheten Säversta 8:28. Fastigheten hörde tidigare till ett mejeri vars verksamhet hade stora vattenbehov. Vattentillgången säkrades därför med en egen vattentäkt. Mejeriet är idag nedlagt och något behov av en vattenförbrukning av tidigare omfattning bedöms inte kvarstå.

Dagvatten

Det finns idag minst 3 dagvattenbrunnar på industrifastigheten. Dessa påverkas inte av plangenomförandet.

I planområdets västra del kommer marken delvis att hårdgöras för tillfartstrafik. Omfattningen bör inte vara större än att dagvattnet från ytorna kan fördröjas, och till största delen tas upp inom fastigheten. Vid större flöden kan dagvattnet ta sig vidare ut i naturmarken och befintliga diken.

Dagvattnet från tillkommande ytor får inte vara mer smutsat än normalt, det vill säga som på övriga trafikytor inom kommunen.



Parkmark väster om befintlig fastighet



Befintliga dagvattenledningar i planområdet (Grön färg)

El

Fortum är nätägare inom planområdet.

Tele

Skanova är ledningsägare inom området.

Bredbandsanslutning tillhandahålls av Bollnäs Energi AB.

Avfall

Kommunen sköter avfallshanteringen inom området, genom sitt bolag Borab. Verksamhetsspecifika avfallsfraktioner hanteras av verksamheterna.

Värme

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för fjärrvärme. Fastigheten Säversta 8:28 är kopplad till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att kvartersmark för industri omvandlas till naturområde i allmän platsmark (ca 4 400 m²) och att en kommunal gång- och cykelväg, genom detta område, säkras genom bestämmelser i detaljplan.

Samtidigt omvandlas allmän platsmark, parkmark, till kvartersmark för industri (ca 2 700 m²). För fastighetsägaren innebär markbytet att pågående verksamhet kan utvecklas och bedrivas på ett mer rationellt sätt.

Det markbyte som avses att genomföras innebär inga negativa, ekonomiska konsekvenser för kommunen, då det markområde som överförs till privat ägo inte är möjligt att utnyttja för något exploaterings- eller rekreationsändamål.

Någon alternativ lokalisering av detaljplaneområdet är inte möjlig då det handlar om en reglering för en pågående verksamhet.

Nollalternativet innebär att fastighetsägaren kan utöka sin verksamhet i enlighet med befintlig detaljplan, alternativt kräva att kommunen löser in marken där gång- och cykelvägen är dragen.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande.

Beslut om samråd	oktober 2013
Samråd	oktober/november 2013
Antagande	december 2013/januari 2014
Laga Kraft	februari/mars 2014

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägaren svarar för alla arbeten i anslutning till planens genomförande, inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen innebär att en del av industrifastigheten Säversta 8:28 (södra delen av planområdet) förs över till naturmark i kommunens fastighet Häggesta 4:31.

Samtidigt förs en del av parkmarken tillhörande Häggesta 4:31 (sydvästra delen av planområdet) över till industrifastigheten Säversta 8:28.

Fastighetsbildningen initieras av fastighetsägaren och kommunen gemensamt, och kan ske så snart detaljplanen vinner laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplaneförslaget är upprättat av fastighetsägarens plankonsult, i samarbete med Bollnäs kommun, och bekostas av fastighetsägaren.

För övriga handlingar som krävs för detaljplanens upprättande, har ett planavtal tecknats mellan fastighetsägaren och Bollnäs kommun.

Fastighetsbildningen bekostas gemensamt av fastighetsägaren och kommunen efter ömsesidig nytta.

Markbytet sker utan ekonomisk ersättning för någondera parten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Bashir Hajo, stadsarkitekt, Bollnäs kommun

Carin Flinck, plankoordinator, Bollnäs kommun

Gunnar Wikström, miljö- och hälsoskyddsinspektör, Bollnäs kommun

Per Molin, mark- och exploateringsingenjör, Bollnäs kommun

Tony Stark, samhällsplanerare, Bollnäs kommun

Ingrid Johansson, karttekniker, Bollnäs kommun

Upprättad i samarbete med Samhällsbyggnadskontoret i Bollnäs i november 2013.

Arkreativa AB

Bollnäs Kommun



Agneta Niklason
Arkitekt MSA



Bashir Hajo
Stadsarkitekt