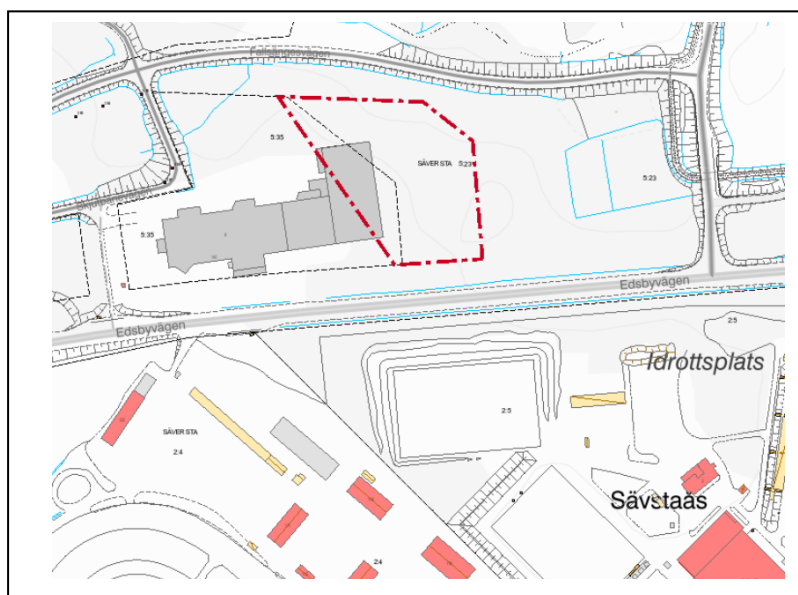


Planbeskrivning

Detaljplan för del av Säversta 5:23 och 5:35, Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Översiktsbild med markerat planområde

| | |
|---|---|
| Dokumenttyp Planbeskrivning | Diarienummer 2021-00172 |
| Skede Laga kraft 2022-07-21 | Datum, reviderat 2022-03-23, 2022-06-02 |
| Antagen av Miljö- och byggnämnden | Datum 2022-06-28, § 104 |

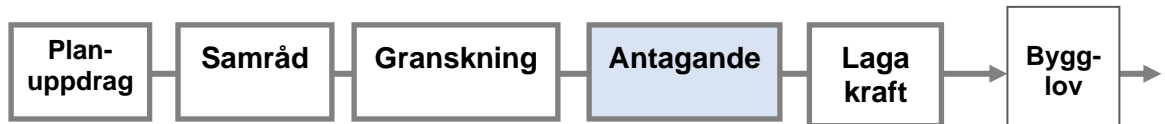
Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| 1. Inledning..... | 4 |
| Planhandlingar..... | 4 |
| Syfte | 4 |
| Läge och areal | 4 |
| Markägare..... | 4 |
| 2. Tidigare ställningstagande..... | 4 |
| Uppdrag och bakgrund | 4 |
| Översiktliga planer | 4 |
| Detaljplaner, fastighetsplan, områdesbestämmelser | 5 |
| Program | 5 |
| 3. Förutsättningar | 5 |
| Befintlig bebyggelse..... | 5 |
| Natur, kultur och rekreation | 5 |
| Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd | 6 |
| Trafik och gator | 6 |
| Geotekniska förhållanden..... | 7 |
| Hydrologiska förhållanden | 7 |
| Hälsa och säkerhet Personsäkerhet | 7 |
| Markföroreningar | 8 |
| 4. Planförslag..... | 8 |
| Bebyggelse och gestaltungs-principer..... | 8 |
| Gator och trafik | 8 |
| Teknisk försörjning | 8 |
| Geotekniska frågor | 9 |
| Dagvatten/processvatten..... | 9 |
| Hälsa och säkerhet..... | 9 |
| 5. Konsekvenser | 9 |
| Ställningstagande till betydande miljöpåverkan | 9 |
| Miljökonsekvenser | 9 |
| Ekonomiska konsekvenser | 10 |
| Sociala konsekvenser | 10 |
| Fastighetskonsekvenser | 10 |
| 6. Genomförande..... | 10 |
| Tidplan | 10 |
| Organisatoriska frågor..... | 10 |
| Huvudmannaskap | 10 |

| | |
|----------------------------------|----|
| Ansvarsfördelning | 11 |
| Planförfarande | 11 |
| Avtal | 11 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 11 |
| Ekonomiska frågor | 11 |
| Genomförandetid..... | 11 |
| 7. Medverkande..... | 11 |

1. Inledning

Detaljplanens plankarta är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att förstå plankartan. Detaljplanen tas fram enligt nedanstående planprocess, begränsat standardförfarande.



Planprocessen

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Fastighetsförteckning

Syfte

Syftet är att anpassa planen till rådande markanvändning samt en utökning av industrikvartersmarken för att möjliggöra en framtida utbyggnad av industriområdet.

Läge och areal

Planområdet är beläget ca 2-3 km väster om tätortens centrala del, intill väg 50. Planområdets areal är 1,2 ha

Markägare

Marken ägs av kommunen. Fastigheten Säversta 5:35 är upplåten med tomträtt till K Ungh AB

2. Tidigare ställningstagande

Uppdrag och bakgrund

2021-02-05 erhöll K Ungh bygglov för tillbyggnad av industri på fastigheten. Byggnadsåtgärderna avvek från bestämmelserna i detaljplanen. Avvikelserna består i att en mindre del av tillbyggnaden utförts på prickad mark samt att en mindre del är placerad på mark som är avsedd för natur.

Uppdraget är dels att anpassa planen till dessa rådande förhållanden, men även möjliggöra för en eventuell framtida utbyggnad. K Ungh har vid två tillfällen de senaste 5 åren utökat och byggt till sin verksamhet.

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs stad antagen 25 maj 2020 redovisas nu aktuellt område för ”verksamheter och handel i huvudsak oförändrad användning”.

Detaljplaner, fastighetsplan, områdesbestämmelser

Nuvarande detaljplan, detaljplan för fastigheten Säversta 5:23, del av Sävstaås industriområde, antagen 2009-05-25, anger en mindre del i väster som kvartersmark industri men huvuddelen utgörs av allmän platsmark natur.

Regionala och lokala miljömål

Planområdet omfattas av Bollnäs kommuns lokala miljömål 2013-2020 antagna 2013-04-27.

Program

Något särskilt program för planområdet har inte bedömts erforderligt.

3. Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

En mindre del av planområdet är nyligen bebyggt med en industribyggnad.

Natur, kultur och rekreation

Planområdet utgörs i övrigt av ordinär skogsmark utan några större naturvärden eftersom den är fragmenterad genom vägar på ömse sidor. Området är kuperat med en höjdskillnad på ca 8 meter. Marken sluttar mot norr och nordost med en höjdrygg i öster. Det naturområde som återstår efter detaljplanens genomförande bedöms som tillräckligt för att behålla den visuella uppdelningen mot riksvägen av det relativt långa Sävstaås industriområde.



Vy från norr



Vy från söder

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Kommunikationer

Väg 50 som tangerar planområdet i söder omfattas av riksintresset för kommunikationer.

Väderradar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar vilket utgör ett riksintresse för totalförsvaret. Detta riksintresse riskeras framför allt att skadas av höga objekt i synnerhet vindkraftaggregat, för nära väderradaranläggningar. Inget tyder på att den planerade bebyggelsen/verksamheten kommer att påverka detta riksintresse.

Fornlämningar/kulturminnen

Inga kända fornlämningar eller kulturminnen finns inom planområdet.

Strandskydd

Området berörs inte av strandskyddsbestämmelser.

Trafik och gator

Biltrafik

Söder om planområdet går väg 50 som är genomfart/infart till tätorten. Den är skyltad 80 km/tim och med ett trafikflöde på ca 6-7000 fordon /dygn. Den redovisas som en väg för transporter med farligt gods. Planområdet är anslutet till Skjutbanevägen.

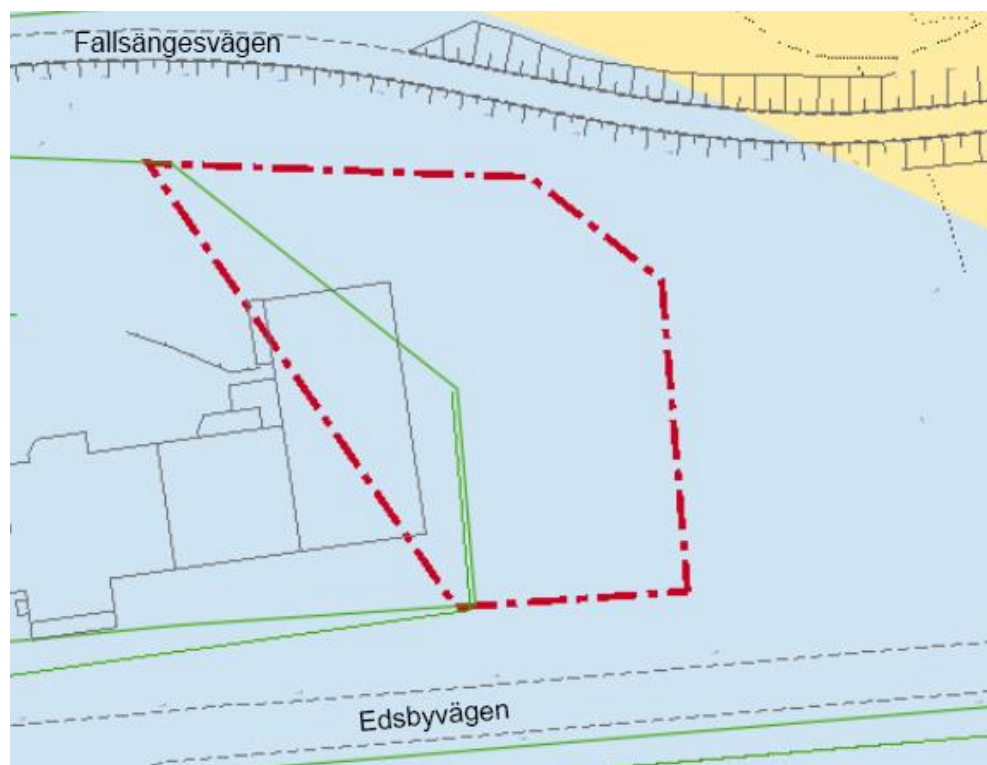
Kollektivtrafik

Regionalbuss 100 och 172 trafikerar väg 50.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts berörande planområdets västra del. Denna del består av blockig, stenig, sandig morän. Inom de lägre liggande delarna täcks moränen av maximalt ca 1 meter silt och lera. En okulär besiktning antyder att de geotekniska förhållandena är likartade även i den östra delen av området.

SGUs översiktliga jordartskarta anger för planområdet att översta jordlagret består av morän.



Utdrag ur jordartskartan med planområdet markerat

Hydrologiska förhållanden

Ett vägdike med avrinning åt öster angränsar planområdet i norr.

Hälsa och säkerhet

Personsäkerhet

Planområdet är beläget inom riskhanteringsavstånd från transportled för farligt avfall (väg 50). Med farligt avfall avses ämnen och produkter som har sådana farliga egenskaper att de kan skada människor, miljö och egendom vid olycka eller felaktig hantering vid transporter. Planen redovisar ett byggnadsfritt avstånd om ca 30 meter till väg 50, det är ett begränsat antal människor som vistas inom planområdet, de kan förväntas ha god lokalkännedom, är vakna och därför ha förmåga att inse fara och utrymma på egen hand. Risken för individskador och byggnadsskador p g a transportleden bedöms därför som låg.

Området mellan byggnad och väg 50 består av ett dike och ett trädbevuxet område innan den inhägnade fastighetens plana yta. Öster om byggnaden finns ett öppet område innan skogsmark.

Runt befintlig byggnad finns körbar väg med två utfarter mot skjutbanevägen. Utrymning från byggnaden kan ske genom ett flertal dörrar som finns runt hela byggnaden. Ny bebyggelse ska ha möjlighet till utrymning bort från väg 50.

Markföreningar

Inga kända markföreningar inom planområdet.

Radon

Radonhalten i marken har inte undersökts. Morän har dock en begränsad genomsläpplighet för transport av jordluft. Detta innebär att moräner vid normala radonhalter i jordluften inte bedöms vara högriskjordarter för markradon. Någon bebyggelse för stadigvarande vistelse planeras inte inom planområdet.

Skredrisk

Ingen ras- eller skredrisk föreligger.

Översvämning eller erosion

Området ligger inte inom område med översvämningsrisk

Buller

Området är utsatt för buller från väg 50

4. Planförslag

Bebyggelse och gestaltungsprinciper

Byggnader för industriändamål tillåts med högst två våningar och med en högsta byggnadshöjd av 9 meter. Ett byggnadsfritt avstånd på 30 meter redovisas mot riksväg 50. Någon maximal byggnadsyta anges inte i detaljplanen utan vid utbyggnad får byggnadsytan sättas i relation till erforderliga parkerings- och körytor.

Gator och trafik

Utfart från området kommer att ske på i norr angränsande lokalgata Falsängsvägen och troligen via infartsvägen Skjutbanevägen i nordväst.

Busshållplatser finns inom ett par hundra meter ifrån planområdet vid Sjukhusvägen samt vid väg 50. Där passerar linje 100 med 30-minuterstrafik.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och spillvattenledningar

Geotekniska frågor

Stora nivåskillnader inom planområdet innebär att det krävs omfattande utfyllnad /massbalansering innan området bebyggs. Ett byggnadsfritt område som möjliggör en slänt med lutning 1 på 2 till en planerad sockelhöjd på knappt 92 meter.

Dagvatten/processvatten

Enligt Dagvattenstrategi och dagvattenriktlinjer för Bollnäs kommun (antagen av kommunfullmäktige 2019-06-24) ska dagvatten i första hand infiltreras och fördröjas genom lokalt omhändertagande nära källan (LOD lokalt omhändertagande av dagvatten på fastighetsmark/kvartersmark eller allmän plats). Om lokalt omhändertagande inte är möjligt ska dagvattnet ledas till en lämplig plats för omhändertagande, flödesutjämning och eventuell rening.

Dagvattnet föreslås samordnas med befintlig verksamhet. Befintliga dagvattenbrunnar leder vattnet till en kommunal dagvattenledning, via en 200 mm ledning, till ett infiltrationsområde om ca 1500 m² som är beläget strax norr om Falsängesvägen. Den fungerar som fördröjningsmagasin innan vattnet når recipienten Myrbäcken, och bedöms vara tillräckligt långt ifrån recipienten. Industrimarken lutar mot nordost så överskott av dagvatten kan även rinna ner i vägdikey för fördröjning för att sedan filtreras ut i omgivningen.

Dagvatten från företaget går i samma rörledning som rejektvattnet (restvatten från rening av det kommunala dricksvattnet), vatten från intern sköljning och tank- och rörledningstvätt till infiltrationsområdet. Dessa tre fraktioner bedöms ha en försumbar påverkan på miljön. VA-huvudmannen är även villig att mottaga vattnet från intern sköljning och vattnet från tank- och rörledningstvätt till avloppsnätet. VA-huvudmannen förordar dock nuvarande lösning.

Hälsa och säkerhet

Buller från väg 50 har begränsad påverkan på verksamheten. Inga kända markföreningar finns inom planområdet

5. Konsekvenser

Ställningstagande till betydande miljöpåverkan

Undersökning om betydande miljöpåverkan
Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden
3 kap. MB (miljöbalken) 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

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

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet. Planens omfattning är så liten att inga miljö kvalitetsnormer bedöms påverkas.

Regionala och lokala miljömål

Bollnäs kommuns vision 2020:

”Bollnäs, möjligheternas kommun, har en hållbar utveckling med tillväxt och goda möjligheter till utbildning och arbete. Vi har ett jämställt och miljöanpassat samhälle präglad av trygghet demokratiska värderingar, mångfald, upplevelser och framtidstro.”

Detaljplanen möjliggör ett område för arbetsplatser och synes inte strida mot någon av kommunens miljömål.

Ekonomiska konsekvenser

För K Ungh AB betyder ett genomförande av detaljplanen att man får möjlighet att ytterligare utöka sin verksamhet på ett gynnsamt sätt för företag och kommun.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen omfattning och inriktning får inga negativa sociala konsekvenser. Verksamheten som planläggs är delvis redan befintlig och är en viss utökning av befintlig verksamhet

Fastighetskonsekvenser

Kommunens fastighet Säversta 5:35 ska genom fastighetsreglering utökas med ca 0,9 ha av kommunens fastighet Säversta 5:23. Säversta 5:35 kommer därmed att omfatta hela planområdet. Tomträtten på Säversta 5:35, som är upplåten till K Ungh AB, ska utökas till att omfatta hela fastigheten.

6. Genomförande

Tidplan

| | |
|------------|------------------|
| Samråd | Januari 2022 |
| Granskning | April – Maj 2022 |
| Antagande | Juni 2022 |
| Laga kraft | Juli 2022 |

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Ingen allmänplatsmark inom detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren kommer i ett tomträttsavtal att överlåta ansvaret för att genomföra utbyggnad av området.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande efter att ha börjat som begränsat förfarande.

Avtal

Bollnäs kommun och K. Ungh AB träffade i november 2020 en överenskommelse om att medverka till att möjliggöra en utökning av befintlig tomträtt på fastigheten Säversta 5:35 samt utökning av tomträttsfastigheten. Bolaget skall svara för alla kostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Bollnäs kommun ansöker hos Lantmäteriet om fastighetsreglering av kvartersmarken inom Säversta 5:23 till Säversta 5:35. När planen vunnit laga kraft kan förrättningen genomföras.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Bollnäs kommun skriver avtal med K Ungh AB att tomträten skall utökas till att omfatta hela Säversta 5:35 efter regleringen. .

Ekonomiska frågor

Planläggning och lantmåteriförrättning bekostas av tomträttshavaren.

Kostnaderna för planläggning och lantmåteriförrättning uppskattas till ca 100 000 kr.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

7. Medverkande

Ola Gustafsson, civilingenjör lantmåteri

Marie Berglund, planhandläggare, Bollnäs kommun

Sofie Zetterlund, kommunekolog, Bollnäs kommun