

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Bashir Hajo

Stadsarkitekt

Tel: 0278-251 18

E-post: samh.bygg@bollnas.se



Plan- och genomförandebeskrivning

Lagakraft oktober 2014

**Detaljplan för fastigheten Kilarne 3:29, 3:40 och 3:65 m.fl., vid
Kilafors Herrgård, Bollnäs kommun, Gävleborgs län**



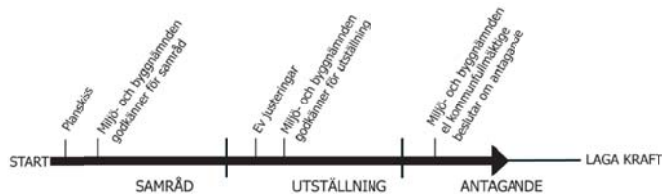
Dnr: 08-6284
Samråd: 20/1 tom 7/2 2014
Utställning: 2/6 tom 30/6 2014
Antagande: MBn § 111, 29/8 2014
Laga kraft: 2014-10-09
Genomförandetid t o m 2019-10-09

PLANBESKRIVNING

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Fastighetsägarförteckning

PLANPROCESSEN



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med denna detaljplan är att bevara den värdefulla kulturhistoriska miljön runt Kilafors herrgård.

FÖRENLIKT MED 3, 4 och 5 KAP. MB

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är ca 8 ha och ligger i Kilafors tätorts sydliga del, öster om järnvägen och riksväg 83.



Markägoförhållanden

Marken inom detaljplaneområdet ägs både av kommunen och privata fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintresse

Järnvägen öster om planområdet är utpekad som ett riksintresse för infrastruktur och påverkar delvis området. Likaså är området en del av riksintresset Ljusunns dalgång, där friluftslivet enligt 3 kap. 6 § och 4 kap. 2 § Miljöbalken ska tas särskild hänsyn. Området har mervärde för friluftslivet där turism och friluftsliv skall särskilt beaktas.

Strandskydd

Strandskyddet vid Bergviken är 200 meter. En del av planområdet är beläget inom strandskyddat område. Kommunen avser begära att strandskyddet upphävs för de berörda delarna inom kvartermarken. I plankartan har dessa markerats med egenskapsbeteckningen a₁- strandskyddet upphävs.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c – d §§ miljöbalken. De särskilda skälen är desamma som vid dispensgivning. Som särskilda skäl att upphäva strandskyddet anges här att marken redan har tagits i anspråk av den bebyggelse som finns på området så som Kilafors Herrgård, masugnen och närliggande bostadsbebyggelse. Det finns även en väg som skiljer de två nya fastigheterna mot stranden. I övriga delar av detaljplaneområdet fortsätter strandskyddet att gälla.

Översiktliga planer

Ett program för fördjupad översiktsplan för Kilafors tätort antogs av kommunfullmäktige år 1984. Där redovisades ett utbyggnadsområde för bostäder inom Bruksområdet. Vidare sägs att området invid Kilafors Herrgård ska skyddas. För därpå följande planförslag genomfördes samråd och ställningstagande över framförda synpunkter beslutades av Kommunstyrelsens 1992-03-04 § 16. Planförslaget har sedan inte bearbetats ytterligare.

Detaljplan

För den nordvästra delen av området finns en detaljplan fastställd 1951-03-16. Den redovisar dels radhusbebyggelse i en våning dels ett mindre område i två våningar för handel/värmecentral/centraltvättstuga och hobbylokaler. För övriga berörda delar anges bostäder i en våning med vindsinredning. Övriga delområden är inte detaljplanerade.

Bevarandeprogram

Förslag till bevarandeprogram har upprättats av Läns museet 1985. Kommunen har inte antagit programmet utan det ska ses som ett kunskapsunderlag. Nu aktuellt område ingår i bevarande område B. I förslag till bevarande sägs att inom bruksmiljön finns ett flertal byggnader av större kulturhistoriskt värde. Det är viktigt att exteriöra förändringar eller om- och tillbyggnader undviks. Vid eventuell förtätning av miljön bör stor hänsyn tas till befintliga byggnader samt ursprunglig bebyggelsestruktur. Placeringar bör ske utmed befintligt vägnät och helst på gamla byggnadsplatser. Av stor vikt är att befintligt vägnät bevaras.

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

betydande. Planförslaget synes även förenligt med miljöbalkens intentioner i tredje och fjärde kapitlet då föreslagen markanvändning ger en från allmän synpunkt god hushållning. Förslaget synes inte heller medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon större miljöpåverkan för närboende. Bedömningen blir därför att ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs i denna detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

- Planläggningsbeslut 2008-06-03
- 2013-03-12 Beslut från Miljö- och byggnämnden om att utöka och revidera planförslaget utifrån inkomna yttranden under samrådet år 2009.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Grönstrukturen i området är av varierande karaktär. Vid herrgården finns en struktur som börjar med en lönnallé. Runt herrgården finns sedan en strukturerad anlagd park som mot vattnet går över till gräsytor som tidigare varit odlingsbäddar. I nordöstra delen av planområdet återfinns sedan ett lövskogsområde med starkt kulturpåverkad markvegetation. Dessutom finns en mindre lövskogsdunge i anslutning till herrgården som avskiljer mot de två nya tänkbara tomterna. I anslutning till planområdets södra del finns en damm som bildar en vattenspegel och blir ett viktigt element i herrgårdsmiljöns helhet.

Planområdet är av stort kulturhistoriskt värde där Kilafors herrgård med kringliggande bruksmiljö och varierande natur är centralt. I enlighet med Plan- och bygglagen (1987:10) kap. 3 § 17 så ska grönstrukturen vid herrgårdsbebyggelsen inte förstöras eller förvanskas utan vårdas så att betydande olägenheter för omgivning inte uppkommer. Viss plantering kan tillåtas som förstärker grönstrukturen runt herrgårdsmiljön. Allén kommer få en speciell skyddsbestämmelse med beteckningen allé. Dock kan denna komma att tappa sin betydelse som allé eftersom angörningen till herrgården i ett senare skede kommer att flyttas.

Tätortsnära skyddsvärd natur

I planområdets sydligaste del finns det enligt lokala inventeringar en förvildad park med grova lövträd bl.a. alm storrams, strandiris och näktergal. Almar är rödlistade och har klassats som ”sårbar” på grund av att almbeståndet är kraftigt påverkat av almsjukan. Detta område är i plankartan märkt n₂. I detta område får träd endast fällas om det finns en uppenbar säkerhetsrisk med att låta träden stå kvar. För att fälla dem krävs marklov och vid avverkning ska de ädla lövträden, alm och lönn sparas i möjligaste mån.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geotekniska Undersökningar består detaljplaneområdet av både morän och silt. En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts 1998-12-17 av Kjessler & Mannerstråle och berör främst delarna väster om Kaffebacken. Där framkommer det att området består till stora delar av fyllnadsmassor på morän där mäktigheten är 0,3-0,7 m.

Förorenad mark

I det södra bebyggelseområdet fanns tidigare en trädgårdsanläggning med växthus och det finns en risk att marken runt och i växthuset är förorenad och därmed kan vara skadlig för människors hälsa. Därför ska en miljöutredning utföras senast i samband med bygglovsprövning. Kommunen har genom detaljplan möjlighet att enligt Plan- och bygglagen (1987:10) 5 kap. § 8 bestämma att

lov till en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förens en viss annan åtgärd först har genomförts.

Inom detaljplaneområdet pågick tidigare metallframställning och runt masugnen bedöms marken vara förorenad av metaller och PAH. Exponering av metaller och PAH bedöms vara väldigt liten men föroreningsnivån bedöms som stor. Området är betecknat som fas 1 i MIFO-arbetet och har riskklass 3.

Avhjälpan åtgärder kan bli aktuella för både masugnen men även området runt växthuset. I enlighet med förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) § 28 så krävs det en anmälan till tillsynsmyndigheten om en avhjälpan åtgärd ska påbörjas.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon, och utgör låg- eller normalriskområde med avseende på markradon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risken att detaljplaneområdet skulle påverkas negativt vid eventuella höga vattenflöden är liten, däremot skulle några redan befintliga byggnader och fornlämningen närmast stranden komma att påverkas vid ett eventuellt dambrott.

Fornlämningar

I fornminnesregistret finns ett antal fornlämningar inom, och i närheten av detaljplaneområdet.

- I den sydöstra delen av planområdet finns en masugn. Masugnen är starkt skyddat som fornminne enligt Kulturminneslagen. Det skyddet säkerställs i detaljplanen genom skyddsbestämmelser, se plankarta.
- I den nordöstra delen av området finns ett gammalt hyttområde med minst två lämningar där det framställts metall ur bergmalm.
- Sydost i anslutning till området finns en lämning efter vattendriven anläggning (hammare) för bearbetning och utsmidning av metall.

Skulle nya fornlämningar upptäckas inom området ska arbetet avbrytas omedelbart och arkeologisk expertis tillkallas.

Bebyggelseområden

Offentlig och kommersiell service

Planområdet med sitt läge nära Kilafors tätort kommer att utnyttja den service som erbjuds i tätorten. Där finns grundskola, matvarubutik, vårdcentral etc.

Tillgänglighet

Genom att Kilafors Herrgård med omkringliggande natur- och kulturmiljö kommer att ges skydd- och varsamhetsbestämmelser så kommer området fortsätta att vara tillgängligt för allmänheten. Angörningen till området kommer bli säkrare i och med den nya passagen och skapa bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Men att även skapa god tillgänglighet för funktionshindrade i herrgårdsmiljön är viktigt och vissa åtgärder ansvarar fastighetsägaren för och på de åtgärder som kräver bygglov så löses detta i samband med bygglovsgivning.

Friytor

Hela herrgårdsmiljön kommer att vara tillgänglig för allmänheten där det vid vattnet finns friytor och skapar förutsättningar för ett rörligt friluftsliv.

Vattenområden

Sjön Bergviken ligger i anslutning till detaljplaneområdet och där finns en mindre badplats samt en brygga i anslutning till herrgården. Avsikten är att det får anläggas bryggor inom det utpekade vattenområdet med W₁.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplaneområdet har anor från tidigt 1700-tal då ägaren av Kilafors herrgård startade upp ett järnbruk med masugn i anslutning till herrgården. Generellt har alla byggnader ett kulturhistoriskt värde sett ur sin historia eller funktion och bidrar i sin tur till helhetskaraktären för området. Några av de byggnader som finns idag i området representerar den gamla bruksmiljön som byggdes upp runt järnbruket, exempelvis några arbetarbostäder. Herrgårdsmiljön i detaljplaneområdet är av största vikt och har skydd- och varsamhetsbestämmelser som innebär att både byggnaderna men även växtligheten ska bevaras och skötas. I och med skyddet kommer områdets kulturhistoriska värde att bevaras och allmänhetens tillgång till området kvarstå.

Kilafors Herrgård och tillhörande byggnader

Kilafors Herrgårds huvudbyggnad är från slutet av 1930-talet med vissa dekorerande detaljer. Byggnaden har ett brutet tak som har tvåkupigt tegel. Fasaden är av grå slätputs med symmetriskt placerade fönster. Den första våningen har högre fönster där matsal etc. finns idag. På baksidan finns en stor veranda som täcker hela fasaden och på andra våningen en lika stor balkong.



Kilafors Herrgård. Foto: Mikaela Nilsson

De tillhörande flyglarna är från 1800-talet och båda byggnaderna är sparsamt dekorerade men har en takkupa ovanför entrén. De har även spröjsade fönster, brutet tak och grå/gul stående locklistpanel. Den södra flygeln har tvåkupigt tegel medan den norra har betongtegel. Den ursprungliga herrgårdsbyggnaden med tillhörande flyglar får inte rivas, men senare tillbyggnader/tillägg kan avlägsnas om rivningslov beviljas. Ska byggnaderna underhållas ska detta göras med traditionella material och metoder. Små förändringar på byggnaderna kan tillåtas men kräver tillstånd samt att ett samråd görs med antikvarier.



Norra och södra flygeln, Kilafors Herrgård. Foto: Mikaela Nilsson

Till herrgården hör även en iskällare, garage och ett växthus. Iskällaren byggdes omkring 1900-talet och har grå spritputsfasad, tvåkupigt tegeltak och dekorativa spröjsade fönster. Garaget har plasttak och två typer av gråa fasader, en del som är liggande fasspontpanel och en del som är slätputsad.

Växthuset är idag i dåligt skick men hade från början liggande pärlspontpanel och en liten glasutbyggnad med plasttak. Växthuset kan antingen återskapas eller byggas om till kontors- eller konferensändamål och måste anpassas efter befintlig byggnad och miljö.

Bruksarbetarbostäderna

Det finns två bruksarbetarbostäder inom detaljplaneområdet. Dessa är från 1700-talets slut i en våning med inredd vind och är sparsamt dekorerade. Båda husen har en grund av natursten och har brutna tak med tvåkupigt tegel. Fasaden är stående locklistpanel med faluröd färg.



Bruksarbetarbostäderna. Foto: Mikaela Nilsson

De ursprungliga bruksbostäderna från 1800-talet får inte rivas men däremot kan senare tillbyggnader/tillägg avlägsnas om rivningslov beviljas. Om renovering blir aktuell ska samma metoder, byggteknik och material användas i den mån som är möjlig. Fasad och takbeläggning ska vara liknande ursprungsmaterialen. Om det krävs underhåll ska antikvarier rådgöras med.

1950-tals villorna

Inom detaljplaneområdet finns även tre hus från 1950-talet som byggdes upp för att tjäna som bostadshus. Dessa hus är karaktärstypiska för den nya epoken i järnbrukets historia. De tre husens exteriör är lika med tidstypisk 50-tals arkitektur med förskjutna våningsplan, gult tegel och tvåkupigt tegeltak.



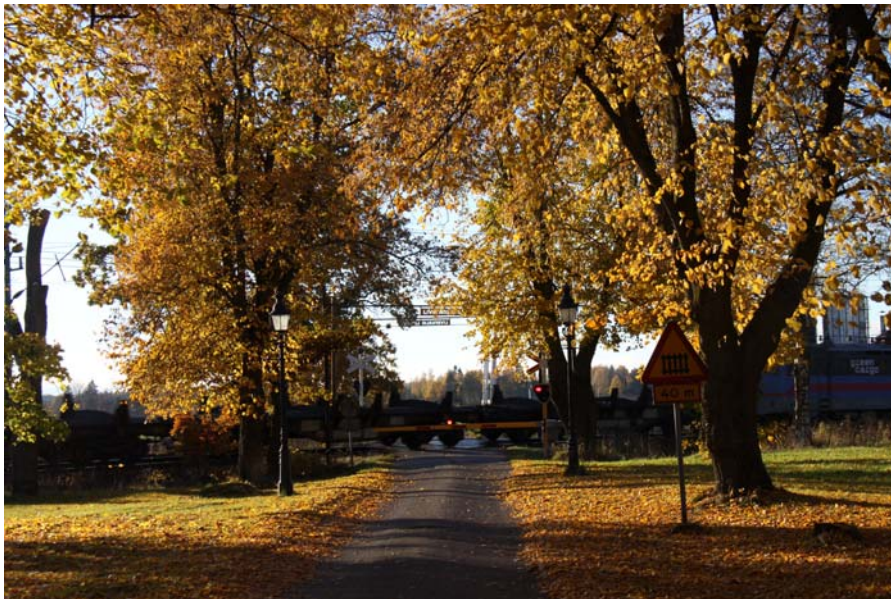
1950-tals villorna. Foto: Mikaela Nilsson

De gula 50-tals villorna får inte rivras men senare tillbyggnader/tillägg kan avlägsnas om rivningslov beviljas. Vid bygglovet skall bebyggelsestrukturen och karaktären på området inte förvanskas drastiskt. Om renovering blir aktuell ska traditionella material och metoder användas och särskilt vikt läggs vid byggnadens detaljering och proportioner.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik

Trafikverket gör en järnvägsplan för området Kilafors bangård som ligger norr om detaljplaneområdet, i och med den åtgärden kommer två osäkra plankorsningar stängas för att istället göra en säker planskild korsning, se illustration nedan. Konsekvenserna blir att två osäkra passager stängs och en säker undergång byggs.



Järnvägsövergång vid Bruksallén Foto: Mikaela Nilsson

Dock kommer fordonen som ska till Kilafors herrgård få köra en liten längre sträcka längs den nya huvudgatan, Bruksgatan och Bruksallén. Fordonen koncentreras till en angörning vilket kan komma att bidra till att medborgarna upplever att trafikmängden ökar.



Perspektiv över ny vägport vid Smedjegatans förlängning och omkringliggande ytor. Illustration från gestaltungsprogrammet till järnvägsplan Kilafors bangård.

Gång- och cykelvägar

Den nya angörningen till och från detaljplaneområdet kommer även ha en säker gång- och cykelväg som blir skild från motorfordonens körbana.

Kollektivtrafik

Idag finns det en busshållsplats som trafikeras av landsortsbussar vid Polgatan ca 500-1000 meter väster om planområdet samt en hållplats vid infarten till Kilafors herrgård vid Riksväg 83. I och med att övergången vid Bruksallén stängs så kommer busshållsplatsen ute vid RV83 flyttas till ett lämpligare ställe dit fler människor kan ta sig på ett trafiksäkert sätt.

Parkering, varumottagning

All form av varumottagning och angörning till Kilafors Herrgård sker idag längs Bruksallén. Idag finns även några parkeringar i anslutning till Kilafors Herrgård längs Bruksallén, dessa är framförallt till för personbilar.

Risker och Störningar

Väg- och Järnvägsbuller

Norra stambanan och Riksväg 83 ligger direkt väster om området. Trafikverket har gjort en förstudie till kapacitetshöjande åtgärder på sträckan Kilafors - Holmsveden där trafiken förväntas öka på sträckan i och med att trafik sätts i drift på Botniabanan och Ådalsbanan. Detta kommer att påverka detaljplaneområdet vad gäller buller. Trafikverket har gjort en bulleruträkning för området där de både har räknat på dagens buller men även de prognostiserade värdena vid en eventuell kapacitetshöjning, se vidare i järnvägsplanens för Kilafors Bangård och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Farligt gods

Riksväg 83 samt Norra stambanan som ligger i anslutning till området är färdväg för farligt gods. Dåvarande Banverket utarbetade år 2009 en rapport där det skrivs att bebyggelse inte bör tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Det påpekas även att ett sådant avstånd ger utrymme för eventuella räddningsinsatser vid olyckor med farligt gods samt även en viss bullerreduktion och möjliggör dessutom en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Järnvägen ligger närmast detaljplaneområdet men ingen ny bebyggelse planeras inom, från dåvarande Banverket, rekommenderat avstånd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar i området ingår i huvudsak i en gemensamhetsanläggning men även kommunen äger några ledningar. Vattenledningsnätet är ansluten till det kommunala vattenverket och avloppen till kommunens reningsverk. De ledningar som går i kvartersmark är markerad med u-område vilket innebär att marken inte får bebyggas, krävs det ledningsflytt bekostas detta av exploatören.

Värme och el

Idag finns inte fjärrvärme på området och på grund av för höga kostnader är det i dagsläget inte planerat för en fjärrvärmeutbyggnad i kommunal regi, utan det krävs i sådant fall medfinansiärer.

Avfall

Hushållsavfall tas omhand på traditionellt sätt av det kommunala bolaget enligt bestämmelser.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd

Granskning

Antagning

Lagakraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vunnit lagakraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Huvudman för områdets vägar, belysning och allmänna platser är Brukets vägförening. Kilarne GA:3 är en gemensamhetsanläggning som haft ansvaret som väghållare under lång tid i området. Vägarna inom gemensamhetsanläggningen betjänar till största delen mark belägen utanför detaljplaneområdet. Därför finns ingen anledning för kommunen att ta över huvudmannskapet helt och hållet. Kommunen är en stor delägare i gemensamhetsanläggningen och kommer så förbli.

Huvudman för utbyggt VA-nät är Kilafor Bruks samfällighetsförening.

Bygglov

Ingen förändring föreslås av bygglovplikten då området ligger i tätorten och de generella reglerna bedöms lämpliga.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter och gemensamhetsanläggning

Idag finns gemensamhetsanläggningen Kilarne GA3 som ska förvalta vägar, belysning och allmänna platser. Den nya lokalgatan i norra delen av detaljplaneområdet kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen. Men i och med bildandet av en ny angörning till området så kommer en omprövning av gemensamhetsanläggningen att göras över området.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för eventuella ledningsflyttar samt flytt av övriga tekniska anläggningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Planavgift tas ut vid bygglovet enligt gällande taxa.

Alla kostnader som är en följd av den nya angörningen till området, som exempelvis breddning av väg, ny belysning och ny gång- och cykelväg bekostas av Trafikverket.

Ersättning för rivningsförbud

Enligt Plan- och bygglagen (1987:10) kap. 14 § 8 så har ägare och innehavare av särskild rätt till fastighet rätt till ersättning av kommunen om skada uppkommer till följd av att rivningsförbud och skyddsbestämmelser meddelas i detaljplanen. Ersättning kan endast återopas om fastighetens marknadsvärde har minskat till följd av skyddsbestämmelsen och rivningsförbudet. Ersättningen bestäms i första hand i enlighet med Plan- och bygglagen (1987:10) kap. 14 § 9-10.

Tekniska frågor

Vid nybyggnation ska grundläggning för normala byggnadslaster ske med sulor eller plattor nedförda på moränen. Den naturliga jorden är tjälfarlig och speciella åtgärder måste utföras vid exempelvis hushörn och för kallgarage. I byggskedet bör schaktbottnar för grundplattor besiktigas.

Tekniska utredningar

Hittills har följande tekniska utredningar utförts

- Järnvägsbullerutredning
- Översiktlig geoteknisk undersökning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bashir Hajo, Stadsarkitekt, Bollnäs Kommun

Marie Berglund, Planhandläggare, Bollnäs kommun

Mikaela Nilsson, Trainee detaljplanering, Bollnäs kommun.

Samhällsbyggnadskontoret

Bashir Hajo
Stadsarkitekt

Mikaela Nilsson
Trainee detaljplanering