

Samhällsbyggnadskontoret

2022-12-14

Dnr 19-00152

Louise Säfström
Planarkitekt

samh.bygg@bollnas.se

Planbeskrivning

Detaljplan för Kilarne 3:29 och 3:40 m.fl., Bollnäs kommun



Antagen av Miljö- och byggnämnden 2022-12-14 § 180

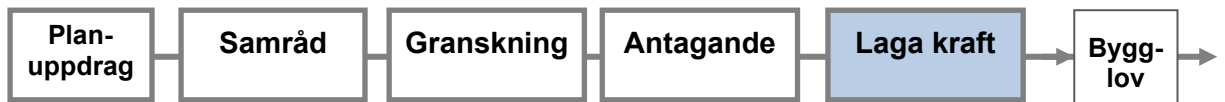
Laga kraft 2023-01-10

Innehåll

1.	INLEDNING.....	3
	Revideringar.....	3
2.	SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
	Planhandlingar	5
	Plandata.....	5
	Tidigare ställningstaganden	6
3.	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
	Pågående markanvändning	8
	Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	10
	Stads- och landskapsbild.....	12
	Service, offentlig och kommersiell.....	12
	Gator och trafik.....	12
	Geotekniska förhållanden	13
	Hydrologiska förhållanden.....	13
	Hälsa och säkerhet	13
4.	PLANFÖRSLAG	17
	Bebyggelse.....	19
	Stads- och landskapsbild.....	20
	Grönstruktur.....	20
	Gator och trafik.....	20
	Teknisk försörjning.....	20
	Geotekniska frågor.....	21
	Dagvattenhantering	21
	Hälsa och säkerhet	21
5.	KONSEKVENSER.....	23
	Behovsbedömning.....	23
	Miljökonsekvenser för natur och vattenområden	23
	Ekonomiska konsekvenser.....	24
	Sociala konsekvenser	24
	Fastighetskonsekvenser.....	24
6.	GENOMFÖRANDE	25
	Organisatoriska frågor	25
	Fastighetsfrågor.....	25
	Ekonomiska frågor.....	26
	Tekniska frågor	26
	Medverkande.....	26

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.



Planprocessen

Revideringar

Efter samråd och en första granskning har inkomna yttranden sammanställts och en Samrådsredogörelse och ett Granskningsutlåtande har upprättats. Plankarta och planbeskrivning har uppdaterats i enlighet med kommunens svarskommentarer.

Plankarta

- Planområdet har begränsats till att omfatta marken från läget vid tennisbanan och västerut.
- Omfattning av ledningslägen har reviderats
- Skyddsbestämmelser mot störningar har inrättats
- Skötsel och utformningsbestämmelser har reviderats
- Omfattningen av strandskyddets upphörande har begränsats

Planbeskrivning

- Text om buller och markföroreningar har kompletterats. Resultat av provtagningar i mark har redovisats.
- Text om strandskyddet och fornlämningar har förtydligats.
- Text om utformning av ny och befintlig bebyggelse har kompletterats
- Text om befintliga servitut har införts

Ny granskning

Eftersom planförslaget har förändrats efter den första granskningen har detaljplanen skickats ut för en andra granskning. Under granskningstiden har inga yttranden med invändningar inkommit. Ett nytt granskningsutlåtande har upprättats vilket meddelar resultatet av granskningen.

Antagande

Inga förändringar har i planförslaget skett efter Granskning 2 och detaljplanen kommer därför att tas upp för Antagande.

2. SYFTE OCH HUVUDDRAG



Översikt över herrgårdsområdet

Den nya detaljplanens syfte är att utöka användningsmöjligheterna för Kilaforss herrgård och dess omgivande byggnader. Behovet av flera möjliga användningssätt uppstod när Bruksallén och den pampiga entrén till Herrgården stängdes, genom Trafikverkets omarbetade plan för Kilaforss bangårdsområde. Besöksunderlaget, och inte minst spontanbesöken till pågående hotell/restaurangverksamhet sjönk drastiskt. Fastighetsägaren ser i dagsläget ingen möjlighet att driva verksamheten vidare.

Nya beteckningar

Det övergripande ändamålet är som tidigare C1 – Herrgård där kulturmiljövärdena, i byggnader och omgivande mark, ska bevaras och vårdas.

Möjligheten att omvandla herrgården till bostäder (B) är ytterligare en möjlighet som på ett övergripande sätt kan ge ett tillskott av lägenheter i en attraktiv miljö till gagn för service och handel i Kilaforss tätort.

Vårdändamålet (D) är ett möjligt komplement då hela herrgårdsmiljön kan nyttjas i rehabiliteringssyfte.

Ytterligare ändamål som K – kontor och O1 – Hotell och konferensanläggning är lämpliga för den här typen av anläggningar.

Nybyggnad

Planen vill också pröva möjligheterna till viss nybyggnad i herrgårdsmiljön. På fastigheten Kilarne 3:40 låg tidigare en större villa vilken brann ner 1982.

Kilafors, Villan



Villan som brann ned 1982

Detaljplanen vill möjliggöra för ett uppförande av en byggnad som genom sin storlek och utformning, på ett diskret sätt, kan smälta in i herrgårdsmiljön utan att ta fokus från herrgårdens huvudbyggnad.

Övrigt

En byggnad på ofri grund, inom kommunens fastighet Kilarne 3:65, planläggs och ägaren får möjlighet att köpa in ett markområde runt byggnaden.

Inom planområdet finns två större fornlämningsområden samt delar av en byggnad som innehållit en masugn. Masugnen skyddas fortsatt i den nya planen.

Den strandnära skogsmiljön, liksom parkens grönstruktur, skyddas med skötselbestämmelser.

Planhandlingar

Plankarta

Denna beskrivning med genomförandedel

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Trafikverket 2013. Miljökonsekvensutredning Kilafors Bangård

kapacitetsutredning. Bilaga 1 Buller

Provtagningsresultat ALS

Plandata

Planområdet är beläget cirka en kilometer söder om Kilafors station vid Ljusnans västra strand. Norra stambanan passerar strax väster om herrgården.

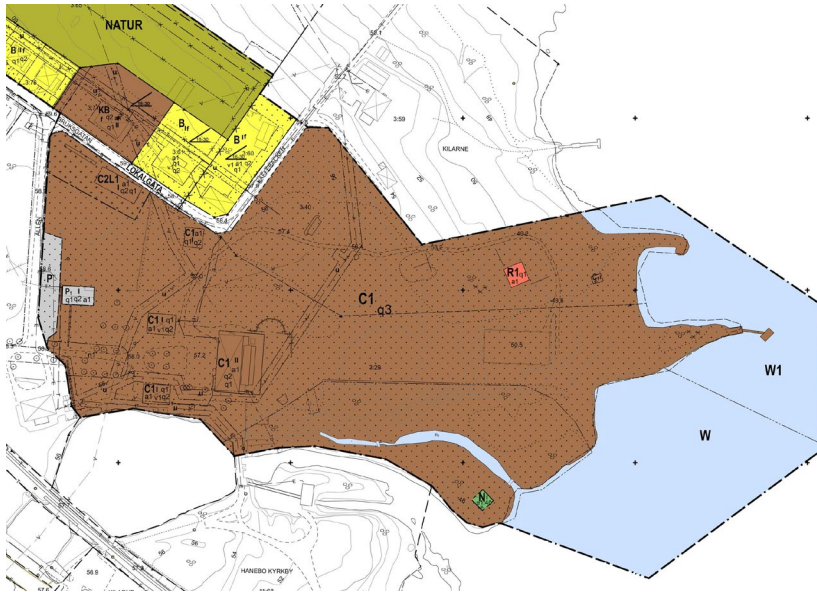
Planområdets area uppgår till cirka 4 Ha.

Ägoförhållanden

Alla ingående fastigheter ägs privat utom en del av 3:65 som tas in i planområdet och som ägs av Bollnäs kommun. Byggnaden på marken ägs privat av Kilarne 3:77 och fastighetsägaren kommer att förvärva en del av 3:65 där hans byggnad står.

Befintlig detaljplan

Nuvarande detaljplan är antagen 2014-08-29, MBN § 111, med Laga Kraftdatum 2014-10-09 och täcker i princip samma yta som i föreliggande förslag till detaljplan. Syftet med detaljplanen är att bevara den kulturhistoriska miljön runt herrgården. Användningsområdet är C1 – Herrgård, med bevarandebestämmelser på bebyggelse och vegetation. Inget resonemang om lämpliga verksamheter har förts i planbeskrivningen. Här finns ett område vid masugnen, R1 – masugn samt ett mindre friluftsområde (N), i övrigt är marken prickmarkerad och får inte bebyggas.



Utdrag ur gällande detaljplan

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan med fördjupningar

Översiktsplan för Bollnäs kommun antogs 2015-12-14. Generellt finns en inriktning att den huvudsakliga bostadsutvecklingen koncentreras till huvudorterna Bollnäs, Kilafors och Arbrå.

Kilafors herrgård finns inte utpekad som något område med höga kulturmiljövärden. I översiktsplanen beskrivs att kommunen har en skyldighet att säkra social service såsom vård och omsorg i hela kommunen, vilket denna detaljplan bidrar till.

Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Kilafors har påbörjats av kommunen.

Bevarandeprogram

Ett förslag till bevarandeprogram för Kilafors herrgård upprättades av Länsmuseet 1985. Kommunen har inte antagit programmet utan det ska ses som ett kunskapsunderlag. Förslaget planområde ingår i bevarandeområde 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 en 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.

Beslut om planläggning

Miljö- och byggnämnden i Bollnäs tog beslut om planläggning den 30 oktober 2019. Sökanden ska upprätta planen i egen regi samt bekosta handläggningen.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Inför planarbetet har en undersökning om betydande miljöpåverkan upprättats. Kommunen bedömer att miljöpåverkan inte kan bli så betydande att någon strategisk miljöbedömning (MKB) enligt Miljöbalken 6 kap. behöver göras.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning



Herrgården från entrén

Kilafors Herrgård och tillhörande byggnader

Kilafors Herrgårds huvudbyggnad är från slutet av 1930-talet med vissa dekoreraende detaljer. Byggnaden har ett valmat tak med tvåkupigt tegel. Fasaden är av grå slätputs med symmetriskt placerade fönster. Den första våningen har högre fönster där sällskapsrummen i huvudsak är placerade.

På baksidan finns en stor inglasad veranda som täcker hela fasaden och på andra våningen en lika stor balkong.

Huvudbyggnaden är ritad av arkitekt Björn Hedvall och den omgivande parken av Gösta Reuterswärd. Invändigt har Isaac Grünewald formgivit en hel del smidesdetaljer, som t ex trappträcket. De tillhörande flyglarna är från 1800-talet och båda byggnaderna är sparsamt dekorerade med takkupor över entréerna.

Flyglarna har spröjsade fönster, mansardtak och oljefärgsmålade, stående locklistpanel. Den södra flygeln har tvåkupigt tegel medan den norra har betongtegel.



Norra flygeln

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

Äldre bebyggelse

I den nordvästra delen av planområdet finns en äldre bruksarbetarbostad. Den är uppförd i 1,5 våningar. Huset har naturstensgrund och brutet mansardtak med tvåkupigt tegel. Fasaden har stående locklistpanel med faluröd färg.

I området finns också en äldre uthusbyggnad, på ofri grund, som tas in i planområdet och där det ges möjlighet att förvärva mark av kommunen.

Mark och vegetation

Grönstrukturen i området är av varierande karaktär. Den ursprungliga infarten till herrgården kantas av en lönnallé. Runt herrgården finns en strukturerad anlagd park som ner mot vattnet går över till gräsytor som tidigare även varit odlingsbäddar. I nordöstra delen av planområdet återfinns ett lövskogsområde med starkt kulturpåverkad markvegetation. I anslutning till herrgårdsbyggnaderna finns ett antal stora lövträd som bidrar till att skapa olika rum i parkanläggningen.

I anslutning till planområdets södra del finns en damm som bildar en vattenspegel och blir ett viktigt element i herrgårdsmiljöns helhet.



Parkens stora träd

Kultur

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 i området representerar den gamla bruksmiljön som byggdes upp runt järnbruket, till exempel arbetarbostäderna.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Riksintressen

Järnvägen väster om planområdet är utpekad som riksintresse för infrastruktur och påverkar delvis området.

Likaså är området en del av riksintresset Ljusnans dalgång, där friluftslivet enligt 3 kap. 6 § och 4 kap. 2 § Miljöbalken ska ges särskild hänsyn. Området har mervärde för friluftslivet där turism och friluftsliv särskilt ska beaktas.

Skyddad natur

Allén har i sig ett biotopskydd enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken. På grund av förändringarna i vägarnas dragning har allén skurits av så dess betydelse i herrgårdsmiljön har minskat.

I planområdets sydligaste del finns det enligt lokala inventeringar en förvildad park med grova lövträd bl.a. alm. Växtarter som storrams och strandiris växer i strandkanterna. Skogsdungarna har ett rikt fågelliv där näktergal (2015), busksångare och mindre hackspett (2021) har noterats bland fågelarterna (*Artportalen*).

Alm är rödlistad och har klassats som ”sårbar” på grund av att almbeståndet i hela landet är kraftigt påverkat av almsjukan.

Fornlämningar

I fornminnesregistret finns två fornlämningar inom, och i anslutning till, detaljplaneområdet.



Fornlämningsområde RAÄ Forsök

I den nordöstra delen av planområdet finns ett hyttområde, L1951:5604, med resterna av en masugnsbebyggelse. Den nuvarande masugnsruinen är uppförd under 1870-talet och det kan tänkas att äldre konstruktioner kan finnas bevarade under mark.

Masugnen har ett starkt skydd som fornminne enligt Kulturminneslagen. Det skyddet stärks ytterligare i detaljplanen, genom skyddsbestämmelser.

Sydost, i anslutning till planområdet, finns en lämning efter vattendriven anläggning (hammare) för bearbetning och utsmidning av metall, L1951:6974.

Fornlämningsområdet (skyddsområdet) för dessa har inte bestämts, men då fornlämningarna ligger så nära varandra kan man anta att de överlappar varandra. Vid framtida markgrepp, som ledningsdragnings och nybyggnation, i anslutning till dessa områden ska "tillstånd för ingrepp i eller invid fornlämning" ansökas hos Länsstyrelsen.

Nordväst om planområdet utredde Trafikverket fornlämningsområden med boplatzrester L1948:6804 och L1948:6807, i samband med arbeten runt Kilafors bangård 2014. Detta har inte föranlett några ytterligare åtgärder inom planområdet.

Vidare finns flertalet registrerade blästbrukslämningar runt om Bergviken och det kan tänkas att lämningar av denna typ också kan finnas inom planområdet. Om nya fornlämningar upptäcks, vid arbeten inom övriga delar av planområdet, ska arbetet avbrytas omedelbart och arkeologisk expertis tillkallas.

Stads- och landskapsbild

Herrgårdsområdet kan ses söderifrån från riksväg 83. Tidigare fanns det en infart direkt från riksvägen genom allén.

Den nya herrgårdsbyggnaden byggdes så att man från allén, när entrédörrarna står uppställda, får en optisk effekt av att sjön ligger alldeles bakom byggnaden.



Herrgårdsbyggnadens huvudentré med "optisk synvilla" genom byggnaden.

Service, offentlig och kommersiell

Kilafors samhälle med station och dagligvaruhandel ligger cirka 1 kilometer från planområdet. Till Bollnäs centrum är det cirka 20 kilometer.

Gator och trafik

Riksväg 83 passerar söder om planområdet och trafikeras av ett antal busslinjer. Via lokalgatunätet kan man ta sig in till centrala Kilafors.

Norra stambanan passerar söder om planområdet. I Kilafors finns en station där både lokal- och regionaltåg stannar.

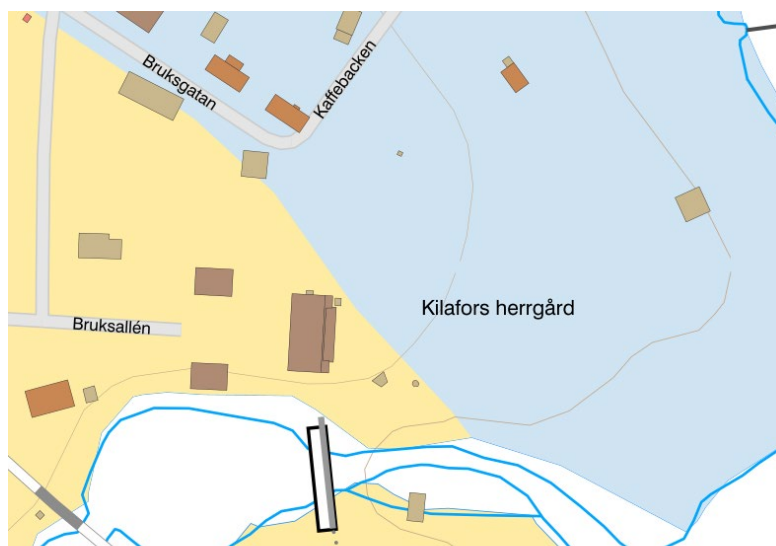
Inga gemensamma gator finns inom planområdet. För anslutande lokalgatunät är Brukets vägförening, Kilarne GA:3 huvudman.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartvisare kan man utläsa att marken inom planområdet består av 2 dominerande jordartstyper.

Runt herrgårdsbyggnaden och söderut mot dammen finns ett område med lera och silt, men i de norra och östra delarna av planområdet består marken i huvudsak av morän.

Berggrunden i området består av granit.



Utdrag ur SGU:s kartvisare
Jordarter; Gul = lera o silt, Blå = Morän

Hydrologiska förhållanden

Marken inom planområdet har goda möjligheter att fördröja dagvatten på väg ner mot älven. I området finns inga grundvattentäkter eller registrerade dricksvattenbrunnar.

Avrinning bedöms ske öster- och söderut i enlighet med marklutningen.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Enligt en MIFO-undersökning av området, (Fas 1) från 2006, finns det troligtvis markföroreningar i området runt masugnen efter den tidigare järnframställningen. Föroreningarna antas utgöras av PAH, dioxiner och metaller. De flesta PAH anses vara nedbrutna med tanke på nedbrytningstiden. Järnframställningen avslutades 1895. Dioxin och dioxinlika PCB-er som är bundna till jordpartiklar, tas generellt inte så lätt upp i kroppen. Dioxiner förekommer i stort sett överallt i miljön och kan spridas långt från utsläppskällan med luft och vatten (Brambilla et al. 2008). Föreningarna är stabila och har en lång halveringstid, i organiska sediment förmodas de ha en halveringstid på över 100 år (Stanmore 2004) och i människokroppen ungefär 7 år (WHO 2010).

Föroreningen har bedömts till Riskklass 3, Måttlig risk. ”Det för riskklassningen styrande, är det långsamma läckaget av metaller från masugnen och kringliggande område med förmodade slagghögar. Området bedöms som helhet

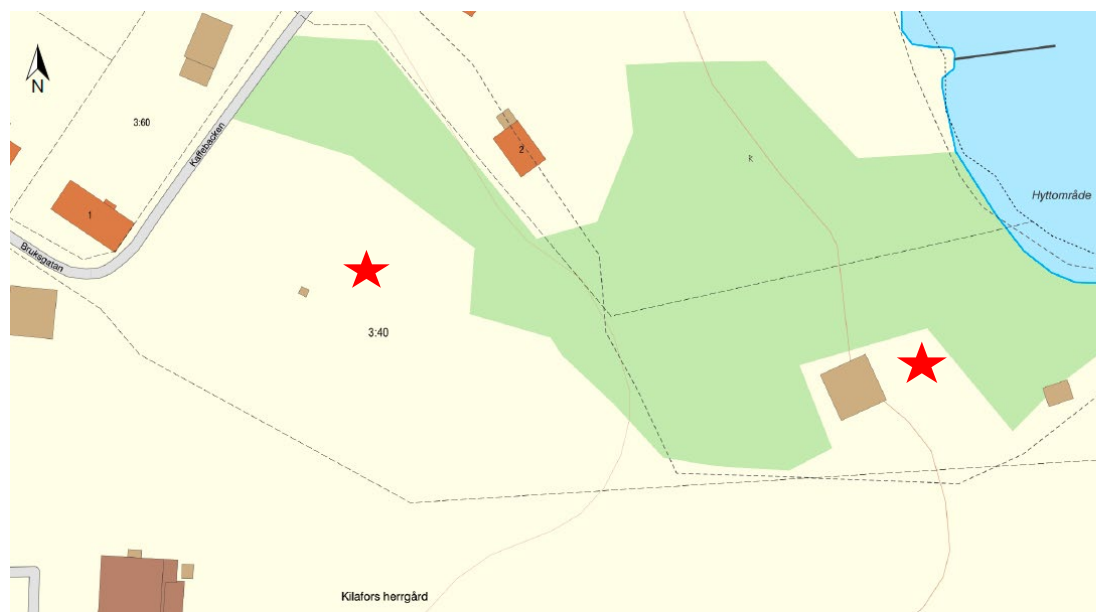
utgöra måttlig risk för människors hälsa och miljön. Ska markarbeten göras på området bör hänsyn tas till risken för ytterligare förorening av recipientvatten.” Enligt *Förorenade områden i Gävleborgs län; Regionalt program för efterbehandling 2021–2023* står det att ”områden där risken bedöms som måttlig eller liten prioriteras normalt inte för vidare undersökningar eller åtgärder. Det kan ändå bli aktuellt med undersökningar om det framkommer nya uppgifter eller om markanvändningen på området förändras.”

Masugnen är belägen nedanför herrgårdens bebyggelse. Den ligger cirka 90 meter nedanför föreslaget nybyggnadsområde med en höjdskillnad på 4 – 5 meter. Marken sluttar kraftigt och avrinning från området kan antas ske i marklutningens riktning.

Nya markprover

Inför detaljplanens antagande har markprover tagits invid masugnen och på platsen för den nedbrunna villan. Proverna har analyserats vid ackrediterat lab (ALS Scandinavia AB) avseende förekomsten av metaller och grundämnen, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) samt Dioxiner och Furaner (PCDD och PCDF).

Analyserna påvisar inga föroreningar över gränsvärden för de aktuella ämnena. Man kan misstänka att marken runt masugnen på enskilda ställen kan innehålla skadliga ämnen över godkända gränsvärden, men då masugnen är väl avskild från befintliga byggnader och nya byggrätter, både i avstånd och i höjdded samt omgärdas av skogsmark, så bedöms risken för människors hälsa och säkerhet som låg. Inga rapporter om ohälsa finns från platsen, som kan härröra sig till föroreningar av den art som kan förväntas invid en masugn. Platsen har bebotts och nyttjas under mer än 100 år.



Stjärnorna markerar ungefärligt läget för utförda markprover

Radon

Marken bedöms inte utgöra något högriskområde för radon.

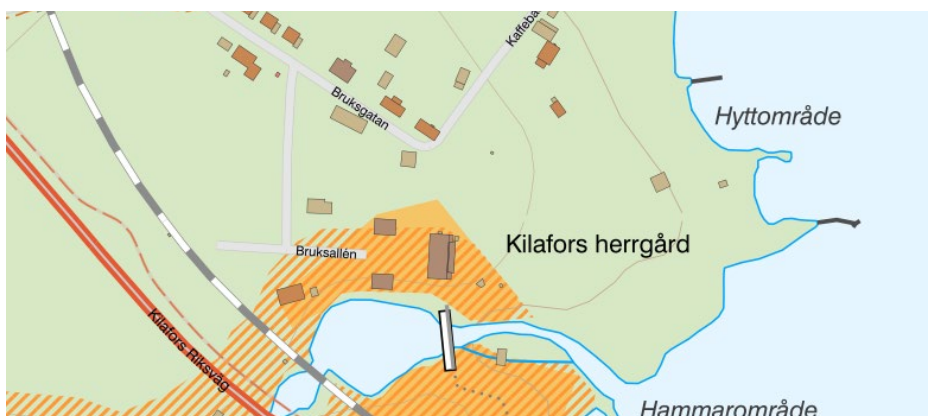
Sandig morän, som är Sveriges vanligaste jordart, har en mer begränsad genomsläpplighet för transport av jordluft. Detta innebär att moräner vid

normala radonhalter i jordluften inte bedöms vara högriskjordarter för markradon. Lera och siltjordar är tätare och släpper därför inte igenom markradon i någon större omfattning.

Scandiakonsult redovisade 1985 "Resultat av markradonundersökningar" i Bollnäs kommun. SGU sammanställde 1982 en geo-strålningskarta för kommunen. Inga av dessa pekar på någon förhöjd risk i Kilafors.

Skredrisk

Enligt SGU:s kartvisare kan skredrisk förekomma i delar av siltjorden inom planområdet. Herrgården med flyglar ligger inom det utpekade området. Befintlig bebyggelse uppvisar inga tecken på skador. Ingen nybyggnad föreslås inom det utpekade området.



Utdrag ur SGU:s kartvisare "Risk för skred"

Översvämningrisk

Delar av planområden ligger inom område med risk för höga flöden. Befintlig herrgårdsbebyggelse och föreslaget nybyggnadsläge är inte berörda.



Beräknat högsta flöde

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från riksväg 83 samt från järnvägen söder om planområdet. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska värden för buller från spårtrafik och vägar följa nedanstående rekommendationer.

”3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

En bullerutredning avseende buller från spårtrafik togs fram av Trafikverket i samband med de kapacitetshöjande åtgärderna som gjordes på Norra Stambanan mellan Holmsveden och Kilafors, se bilaga. För herrgårdens bebyggelse ligger uppmätta värden mellan 55 och 60 dBA.

Kompletterande bullerberäkningar

Enligt anvisningarna i Boverkets skrift ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” har det kombinerade bullret från väg- och spårtrafik beräknats uppgå till mellan 55 och 57 dBA, på ett avstånd om cirka 155 meter från vägmitt till närmsta punkt vid herrgårdens södra gavel. Vid kombinationstrafik läggs 3 dBA till på det framräknade mätvärdet, vilket innebär att man tangerar gränsvärdena för godkända bullernivåer vid bostadsbebyggelse.

Uträkningen utgår från Trafikverkets uppmätta ÅDT 4560 fordon per årsmedeldygn (2018) och hastigheten 90 km i timmen på aktuell vägsträcka. Enligt anvisningar från Trafikverket ska ÅDT beräknas för år 2040, vilket innebär en uppräknings totalt med 1,1 % per år.

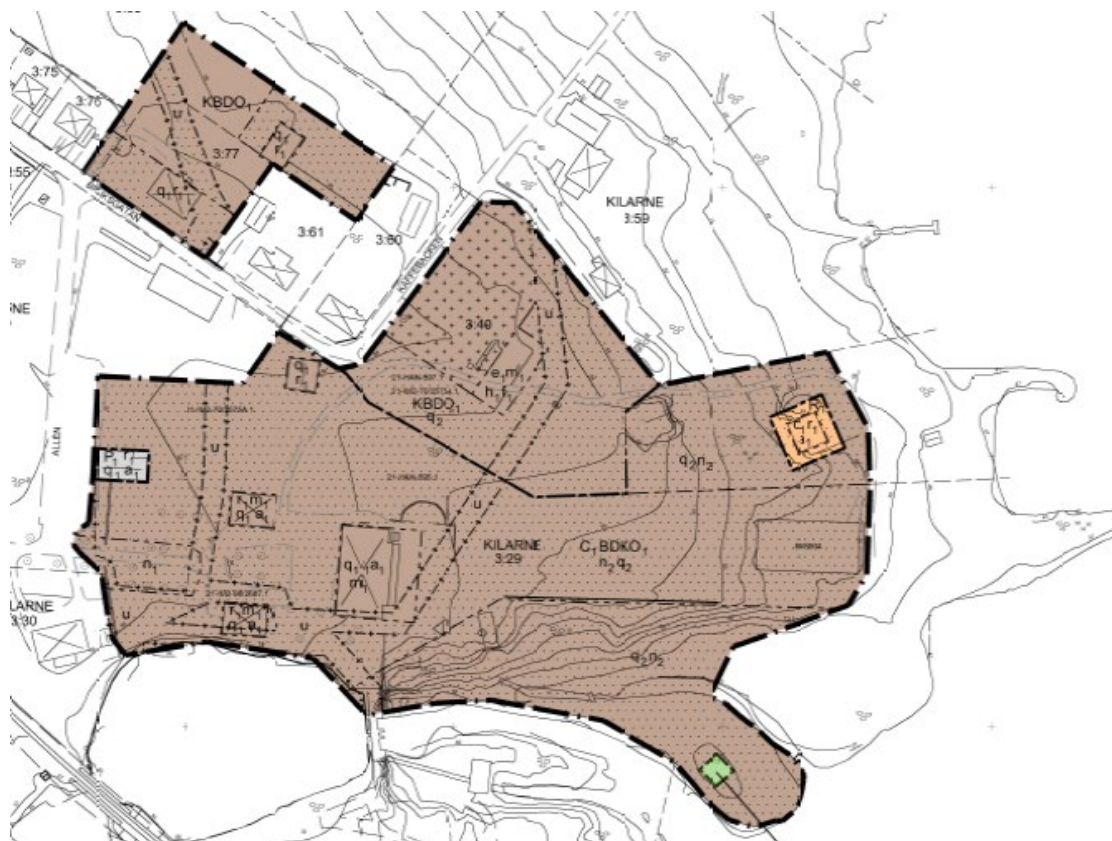
För att säkerställa godkända bullerkrav inomhus och vid uteplatser läggs en bestämmelse om Skydd mot störningar in i plankartan.

m1 – Bullernivåer från spårtrafik och vägar ska följa direktiven om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt gällande lagstiftning. Bullerpåverkan från omgivningen ska beaktas vid placering a uteplatser och lekytor. För bullernivåer inomhus ska krav enligt BBR följas.

Farligt gods

Järnvägen, Norra stambanan, utgör en transportled för farligt gods.

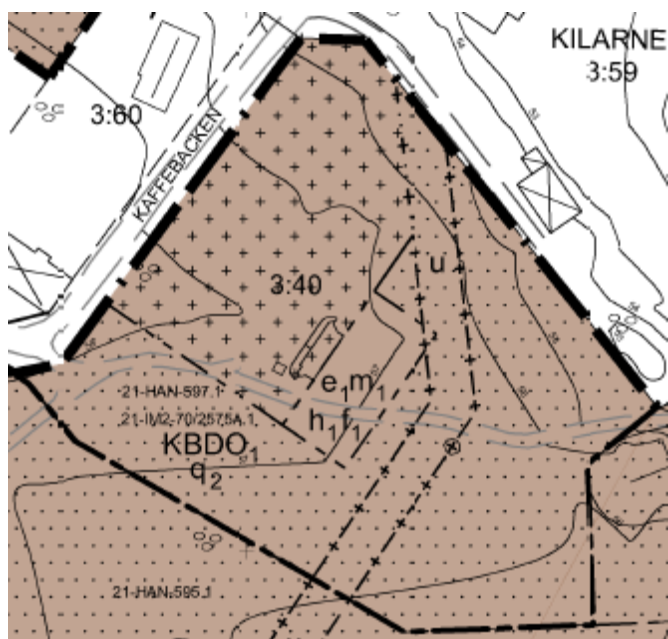
4. PLANFÖRSLAG



Omfattning av ny detaljplan



Utdrag ur plankartan – fortsatt skydd för herrgården och dess byggnader



Utdrag ur planförslaget – Kilarne 3:40 - lämplig plats för ny bebyggelse



Utdrag ur plankarta – fortsatt skydd för parkmiljön, masugnen och skogsdungarna.

Bebyggelse

Herrgårdsmiljön i detaljplaneområdet har ett högt bevarandevärde och både byggnader och växtlighet förses i detaljplanen med bevarandebestämmelser, r1 och q1, vilka innebär rivningsförbud och anvisningar om bevarande och skötsel.

Den ursprungliga herrgårdsbyggnaden med tillhörande flyglar får inte rivas.

Underhållet av byggnaderna ska ske med traditionella material och metoder. Små förändringar på byggnaderna kan göras men tillstånd och samråd med antikvarisk expertis krävs. Förändringar och tillägg till befintliga byggnader bör om möjligt göras reversibla för att byggnaderna, vid behov, ska kunna återställas i sitt ursprungliga skick.

Den äldre arbetarbostaden från 1800-talet får inte rivas. Om renovering blir aktuell ska ursprungliga metoder, byggteknik och material användas i den mån som är möjlig. Fasad och takbeläggning ska vara liknande ursprungsmaterialen. Om det krävs underhåll ska man rådgöra med antikvarisk expertis.

Möjlig nybyggnad

På platsen för den nedbrunna ”villan” ges en möjlig byggrätt om 400 m² med en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter. Det ger en volym som, till sin storlek, inte kommer att dominera över herrgårdens huvudbyggnad.

Nybyggnaden ska ges en gestaltning och färgsättning som anknyter till men inte är en kopia av omgivande bebyggelse. Den ska underordna sig densamma i syfte att bevara herrgårdsmiljön. En bestämmelse om takutformning samt färgsättning införs i plankartan.

f1 - Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Tak kan utformas valmade eller som sadeltak med en lutning mellan 22 och 27 grader. Tak kan också vara brutna.

Fasader ska vara putsade i ljusst gula, grå eller vita kulörer.



Inspiration till ny bebyggelse; Steninge slottsby vid Mälaren

I parken närmre sjön ges möjlighet för en mindre nybyggnad av en värmestuga/vindskydd.

Stads- och landskapsbild

Bruksallén och infarten till herrgården har ändrats i och med att Trafikverket stängde övergången över järnvägen från riksvägen. Numera når man sig från nordväst in på Bruksgatan för att sedan svänga vinkelrätt mot allé och infarten.

Ny bebyggelse norr om herrgården kommer inte att upplevas från den nya infarten.

Grönstruktur

Park- och naturmark

I enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) kap. 8 § 13:2 så får grönstrukturen vid herrgårdsbebyggelsen inte förstöras eller förvanskas utan vårdas så att betydande olägenheter för omgivning inte uppkommer. Parkområdet ska hållas öppet och dess växtlighet ska bevaras i möjligaste mån. Viss plantering av till exempel träd och buskar kan tillåtas för att förstärka grönstrukturen runt herrgårdsmiljön.

Allén ges ett förstärkt skydd, n1, inom planområdet med bestämmelser om trädens skötsel.

De båda naturmarksområdena i nordöstra och sydöstra delarna av planområdet är i plankartan märkta med n2 som innebär skötselanvisningar för vegetationen. Om avverkning blir nödvändig ska de ädla lövträden, alm och lönn sparas i möjligaste mån.

Fågel- och djurlivet i området bedöms inte påverkas eftersom skogsområdena bevaras. Inga särskilt skyddsvärda arter har noterats under senare år (*Artportalen*).

Upphävande av strandskydd

För området runt Bergviken gäller strandskydd 100 meter. Inom det området upphävs strandskyddet i de delar av herrgårdsparken som utgörs av befintliga byggnader. Som särskilda skäl anges, i enlighet med miljöbalken 7 kapitlet 18 c §, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Föreslagen plats för nybyggnation ligger utanför strandskyddat område.

Gator och trafik

Parkering

Parkering för tillkommande verksamheters behov ska lösas inom tomtmarken.

Teknisk försörjning

El och VA-ledningar skyddas i plankartan av u-områden. Övriga ledningar inom planområdet är skyddade med servitut.

Elnät

Nätägare i området är Ellevio.

VA-nät

VA-huvudman i området är Bollnäs kommun eftersom det ligger inom Bollnäs kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Kilafors bruks samfällighetsförening hade tidigare VA-huvudmannaskapet, men i samband med en ledningssanering i området utreddes ledningsansvaret. Det som återstår av samfällighetsföreningens ansvar är en vattentäkt belägen på Herrgårdsfastigheten som förser Kilafors Lantbruk på andra sidan om riksvägen med dricksvatten.

Vattenledningen från Bruksgatan söderut via Herrgårdstomten matar till fastigheter söder om riksvägen. Ledningen dit är anlagd bland annat i Kilån.

Avfallshantering

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB)

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

Bredband

Befintlig optokabel ägs av Bollnäs Energi.

Geotekniska frågor

Morän utgör mycket bra grund för bebyggelse och här kan flera olika typer av grundläggningssätt lämpa sig.

Föreslagen ny bebyggelse ligger inom området för morän. Marken har tidigare varit bebyggd. En måttstock för markens lämplighet kan vara hur omgivande bebyggelse har klarat sig över tid och inom markområdet finns äldre bebyggelse som legat länge på plats.

Dagvattenhantering

Eventuellt tillkommande bebyggelse kommer inte att påverka dagvattenföringen i området nämnvärt. Dagvattnet kommer att kunna fördröjas och omhändertas inom tomtmark på samma sätt som tidigare.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Utförd provtagning i mark visar att föroreningar som kan antas finnas inom planområdet inte berör mark som är lämplig för nybyggnad.

Översvämning

Risken att planområdet påverkas negativt vid höga vattenflöden är liten, det är endast de strandnära delarna av parkområdet samt fornlämningen som skulle påverkas vid ett dammbrott.

Buller

I nordväst har skyddsåtgärder mot buller i bostadsområdet vidtagits av Trafikverket i anslutning till ombyggnaden av järnvägen.

Södra flygeln fick ljudreducerande fönster mot söder, av Trafikverket, men herrgården bedömdes inte beröras av buller i den omfattningen.

Trafikverkets utredning visar att bebyggelsen inom planområdet klarar aktuella krav för inomhusmiljö. Det område som kan vara aktuellt för nybyggnation ligger ännu längre bort från trafiklederna och berörs i begränsad omfattning av buller.

Beräkning enligt "Hur mycket bullrar vägtrafiken" visar att bullernivåerna ligger strax under eller tangerar riktvärdena. Därför läggs en bestämmelse om skydd mot störningar, m1, avseende buller in i plankartan. Den avser ljudnivåer enligt gällande lagstiftning för bostäder och läggs på de byggnader som kan nyttjas som bostäder. Tyst sida för uteplats kan uppnås överallt i parken.

Farligt gods

Befintlig bebyggelse ligger mellan 75 och 110 meter från trafikförande järnvägsspår vilket understiger rekommenderade avstånd med hänsyn till risker från farligt gods-trafik.

Planområdet ligger i utkanten av det område som omfattas av Kilafors Bangård. Det är inom bangårdsområdet som riskerna för olyckor med farligt gods bedöms som störst då det är här man växlar om vagnar och byter spår mm. Det relativt stora avståndet till spårområdet samt den omgivande miljön med vegetation och bebyggelse kan ge ett visst skydd. Föreslagna verksamheter innebär inte hög persontäthet.

Den byggnad som ligger närmast järnvägen vänder sin huvudentré bort från spåret och själva herrgårdsbyggnaden har många möjliga utrymningsvägar. Sammantaget innebär det relativt gynnsamma förutsättningar för bebyggelsen ur risksynpunkt, men vid tillståndsgivning och bygglov för nya verksamheter måste bland annat utrymning och ventilation särskilt beaktas.

Föreslagen ny bebyggelse ligger mer än 150 meter från trafikförande spår vilket är utanför riskområdet.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken behöver göras.

Länsstyrelsen delar den uppfattningen i sitt yttrande över undersökningssamråd, 2020-10-01 (Lst. Drn: 6730–2020).

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.

Riksintressen och landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att några riksintressen skadas eller påverkas negativt. Den allemansrättsliga tillgängligheten till strandområdet utanför detaljplan kvarstår, om det kan ske utan störningar för pågående verksamheter i herrgården.

Ingen negativ landskapsbild uppstår i och med detaljplanens genomförande.

Miljö kvalitetsnormer

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Lagstadgade bullernivåer i anslutning till ny och befintlig bebyggelse inom planområdet bedöms kunna uppnås.

Bollnäs kommun uppnår miljö kvalitetsnormerna 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. Aktuella vattenområden i direkt anslutning till detaljplanen är Kilån och Bergviken (en del av Ljusnan).

Ett genomförande av planen bedöms inte innebära någon påverkan på MKN för dessa vattendrag. Inga arbeten i eller i närheten av vatten planeras och inga betydande förändringar av dagvattenhantering i området förväntas uppstå. Ett lokalt omhändertagande inom planområdet är möjligt på samma sätt som tidigare.

Detaljplanens omfattning är inte av den grad att genomförande av planen bedöms innebära ett överskridande av några miljö kvalitetsnormer för luft och vatten.

Kulturmiljö

Den kulturhistoriska miljön och bebyggelsen inom planområdet skyddas med bestämmelser i detaljplan samt genom det generella skydd som till exempel omfattar fornlämningar och biotoper. Ingen negativ påverkan bedöms på befintlig miljö. Syftet med den nya detaljplanen är bland annat att ge goda förutsättningar för ett fortsatt bevarande av kulturmiljön samt att ge

förutsättningar för en ekonomiskt hållbar förvaltning av fastigheterna i samma syfte.

De anpassningskrav som ställs vid utformningen av ny bebyggelse kommer att säkerställas i bygglovsprövningen.

Föreningar

De föreningar som kan finnas i marken är inte av den omfattning att människors hälsa och miljön kommer att skadas vid ett genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser

För Bollnäs kommun är de ekonomiska konsekvenserna av detaljplanens genomförande obetydliga. En mindre del av Kilarne 3:65 avses att säljas till herrgårdens fastighetsägare sedan planen vunnit laga kraft.

Planläggningen bekostas av fastighetsägaren. En privat konsult har anlåtits för upprättande av planhandlingarna.

Ett avtal upprättas med Bollnäs kommun om den formella hanteringen av detaljplan.

Genomförandet av detaljplanen bekostas i huvudsak av exploitören.

Sociala konsekvenser

Inom planområdet kan god tillgänglighet uppnås. Befintlig bebyggelse är inte rörelsehandikappanpassad till alla delar då kulturmiljön ställer särskilda krav. Nyttillkommen bebyggelse görs tillgänglig enligt kraven i PBL.

Beroende på verksamhetens art i området kommer allmänheten att ha mer eller mindre tillgänglighet till området. I dagsläget har en förskola i närheten möjlighet att nyttja badplatsen efter överenskommelse med fastighetsägaren.

Närheten till Bollnäs centrala delar, till skola och service samt goda infrastrukturförbindelser skapar förutsättningar för social jämställdhet. Området är möjligt att nå med kommunal trafik oavsett om man bor här, arbetar eller är på besök.

Fastighetskonsekvenser

Alla fastigheter inom planområdet ägs av samma fastighetsägare utom Kilarne 3:65 som ägs av Bollnäs kommun. Den fastigheten utgörs idag av Natur i gällande detaljplan men en mindre del övergår genom den nya planen till kvartersmark.

6. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Beslut om samråd	januari 2021
Samråd	februari/mars 2021
Granskning 1	juni 2022
Granskning 2	oktober 2022
Antagande	december 2022

Allt ansvar för detaljplanens genomförande åvilar fastighetsägaren.
Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit Laga Kraft.

Fastighetsfrågor

Rättigheter och servitut

Inom planområdet finns 2 gemensamhetsanläggningar för vatten och vägar/allmänna platser.

Kilarne ga:1 Kilafors Bruks samfällighetsförening Ledningar för vatten

Kilarne ga:3 Brukets vägförening Vägar, allmänna platser

Planområdet belastas med flera olika servitut:

Kilarne 3:65

Servitut (21–82:97.1) för utrymme till förmån för *Kilarne ga:1*, ägare Kilafors Bruks samfällighetsförening

Kilarne 3:29

Servitut (21-HAN-595.1) för elledning, kraftledning till förmån för Forsön 1:5, ägare Fortum Distribution AB

Servitut (21-IM2-98/2687.1) för avloppspumpstation mm till förmån för Löten 1:19, ägare Bollnäs kommun

Kilarne 3:29, 3:40

Servitut (21-IM2-70/2575A.1) för ledning till förmån för Löten 1:19, ägare Bollnäs kommun

Nyttjanderätt tennisbana mm (Dagboksnr 8508504) till förmån för Bollnäs kommun

Kilarne 3:40

Servitut (21-HAN-1286.2) för väg till förmån för *Kilarne 3:59* och för *Kilarne 3:60*

Servitut (21-HAN-597.1) för elledning, kraftledning till förmån för Forsön 1:5, ägare Fortum Distribution AB

Lantmäteriförrättningar med anledning av planens genomförande

Ett servitut till förmån för Bollnäs kommun att nyttja tennisplanen ska upphävas genom lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande bekostas och initieras av fastighetsägaren.

Vid framtida delning och försäljning av fastigheter inom planområdet ska fastighetsägaren försäkra sig om att nödvändiga servitut för infart och andra nyttjanderätter fastläggs med lantmäteriförrättningar.

Ekonomiska frågor

Planläggningen bekostas av fastighetsägaren. En privat konsult har anlåtats för upprättande av planhandlingarna. Ett avtal har upprättats med Bollnäs kommun om den formella hanteringen av detaljplan.

Genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

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

Medverkande

Agneta Niklason, FPR/SAR, Arkreativa AB
Bashir Hajo, stadsarkitekt, Bollnäs kommun
Louise Säfström, planarkitekt, Bollnäs kommun

Samhällsbyggnadskontoret/Planavdelningen

Louise Säfström
Planarkitekt