

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Bashir Hajo
Stadsarkitekt
Tel: 0278-25118
E-post: samh.bygg@bollnas.se



Granskningsutlåtande

Antagandehandling

Detaljplan för Tången 3 och 4 m fl, Bollnäs kommun, Gävleborgs län

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fastighetsägaren att utöka sin verksamhet som idag utgörs av godstransporter med långtradare samt serviceunderhåll av egna och externa bilar. I det ingår bland annat verkstad och biltvätt. För att kunna genomföra en utbyggnad av verkstadsdelen behöver kör- och uppställningsytan utökas.

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Förslaget har varit på samråd och översänts för information och yttrande under tiden 11 maj till och med 25 maj 2016 till sakägare, kommunala förvaltningar, myndigheter med flera. Förslaget har även funnits tillgängligt på samhällsbyggnadskontoret.

Sammanställning av inkomna yttranden under samråd

	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda sakägare
Sakägare			
-			
Kommunala nämnder och bolag m.fl.			
Kommunalförbundet Södra Hälsingland (Räddningstjänsten)	X		
TSF (Teknik- service- och fritidsförvaltningen)		X	
Statliga och regionala myndigheter			
Länsstyrelsen Gävleborg		X	
Länsmuseet Gävleborg	X		
Lantmäteriet		X	
Hyresgästföreningen	X		
Trafikverket	X		
X-Trafik	X		
Fastighetsägare, hyresgäster, boende			
Katten 2		X	
Katten 4	X		
Katten 6		X	X
Katten 7		X	X
Katten 7.2		X	X
Katten 8	X	(X)	
Säversta 1:28	X		
Säversta 1:35	X		
Säversta 2:36	X		
Säversta by	X		
Övriga			
WX Holding AB	X		

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDSTIDEN MED KOMMENTAR

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kommunalförbundet Södra Hälsingland (Räddningstjänsten) har tagit del av planförslaget och har ingenting att erinra.

TSF (Teknik- service- och fritidsförvaltningen) har tagit del av handlingarna och har följande synpunkter:

Under rubriken Plandata (på sid 4) så står det att den kulverterade bäcken ingår i det kommunala dagvattennätet. Det gör den inte och vi föreslår att texten ändras till: Bäck kulverterad av tidigare fastighetsägare ingår inte i det kommunala dagvattennätet.

I övrigt har TSF inget att erinra.

Kommentar: Uppdatering av text avseende den kulverterade bäcken infogas i planbeskrivningen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Länsstyrelsen Gävleborg bedömer att kommunen bör föra ett resonemang om utökningen av verksamhetsområdet kan komma att generera mer buller. I planen bör man även resonera hur halten av luftföroreningar kan påverkas av verksamhetens utökning samt en bedömning av risken för att föroreningar kommer i mark på platsen.

Länsstyrelsen lämnar följande synpunkter utifrån särskilda bevakningsområden/riksintressen:

Hälsa och säkerhet

Buller

I planarbetet bör kommunen föra ett resonemang om utökningen av verksamhetsområdet kan komma att generera mer buller. Främst då huruvida en ökning av antalet tunga fordon kan påverka bullersituationen negativt för boende i närheten av planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Kommunen bör också i planen resonera om detaljplanen kan medföra en försämring av luftkvaliteten då en utökning av verksamheten kan medföra en ökning av trafiken.

Förorenade områden

I planarbetet bör kommunen göra en bedömning av risken för att föroreningar förekommer i mark på platsen, utifrån det man vet om de verksamheter som bedrivits där. Fastigheten

Tången 4 ingår i ett potentiellt förorenat område i EBH-databasen: ”Säversta västra industriområde” (Ej riskklassat).

I övrigt har Länsstyrelsen inga synpunkter utifrån övriga bevakningsområden; riksintressen, mellankommunala frågor och strandskydd.

Kommentar: Det trafikbuller som alstras inom planområdet har mycket begränsad påverkan på omgivningen. Planområdets befintliga utgör en bullerskärm norrut. Detaljplanens omfattning är inte av den graden att genomförande av planen bedöms innebära att några miljö kvalitetsnormer för luft och vatten överskrids. Enligt fastighetsägaren har inget utsläpp av olja/diesel kemikalier skett på uppställningsytan/parkeringen. Inga oljecisterner/tankställen finns på området. Om föroreningar i mark skulle uppträda vid grävning m m skall samhällsbyggnadskontoret/miljö informeras. Planbeskrivningen har kompletterats/ reviderats enligt ovan..

Övriga synpunkter

I behovsbedömningen anges att en gångstig till berget ska beaktas. Uppgift om detta saknas i planhandlingarna.

På plankartan bör som en planbestämmelse anges största exploatering, antingen som m², procent av fastighetsytan etc.

Kommentar: Ändring avseende gångstig till berget förs in i planhandlingarna. Planbestämmelser förs in i plankartan.

Länsmuseet Gävleborg har tagit del av planförslaget och har ingenting att erinra.

Lantmäteriet har tagit del av planförslaget och har ingenting att erinra vad gällande plangenomförandets viktiga delar men man anser att vissa delar av planen bör förbättras.

Delar av planen som bör förbättras:

Plankarta med bestämmelser:

Beteckning för högsta byggnadshöjd redovisas inte på plankartan.

Planbeskrivning:

Ingen erinran.

Grundkarta och fastighetsförteckning:

Ingen erinran.

Andra planhandlingar:

Lantmäteriet lämnar inga synpunkter på MKB, geoteknisk utredning och trafikberäkning.

Övriga frågor:

Ingen erinran.

Kommentar: Högsta byggnadshöjd förs in på plankartan.

Hyresgästföreningen har tagit del av planförslaget och har ingenting att erinra.

Trafikverket har tagit del av planförslaget och har ingenting att erinra.

X-Trafik har tagit del av planförslaget och har ingenting att erinra.

Fastighetsägare, hyresgäster, boende

Katten 2 godkänner förslaget.

Man vill dock att företaget markbereder så att grannar slipper utstå dessa gigantiska dammoln som, sedan det etablerades i området, irriterat grannarna.

Kommentar: Problematiken med damm och buller löser man bäst genom att asfaltera vägbanorna. Detta innebär dock fler hårdgjorda ytor vilket i sin tur förflyttar problemen till dagvattenhantering. Fler hårdgjorda ytor innebär att dagvattnet inte har möjlighet att infiltreras i marken och ökar därmed risken för att mängden miljöfarliga ämnen leds rakt ut i våra vattendrag om inte dyra åtgärder vidtas. Planbeskrivningen har kompletterats med ”Med hänsyn till damm som bildas i området, ska fastighetsägaren hitta lösningar som minimerar dammförekomsten.”

Katten 4 godkänner förslaget.

Katten 6 godkänner inte förslaget

Kommentar: Sakägaren har inte nämnt någon motivering till icke godkännande av planförslaget, men vi bedömer att orsaken är densamma som anges från ägare av fastigheten Katten 7.

Katten 7 Godkänner inte förslaget med följande motivering: ”miljön inte är vänlig”.

Kommentar: Se kommentar för Katten 7.2.

Katten 7.2 Godkänner inte förslaget på grund av att det genererar damm och oljud.

Kommentar: Problematiken med damm och buller löser man bäst genom att asfaltera vägbanorna. Detta innebär dock fler hårdgjorda ytor vilket i sin tur förflyttar problemen till dagvattenhantering. Fler hårdgjorda ytor innebär att dagvattnet inte har möjlighet att infiltreras i marken och ökar därmed risken för att mängden miljöfarliga ämnen leds rakt ut i våra vattendrag om inte dyra åtgärder vidtas. För övrigt innebär förslaget inte någon märkbar ökning av trafik i området och bör därför inte generera mer damm eller buller än i nuläget. Bullerskärm finns dessutom redan norr om området. Se kommentar ovan!

Katten 8 godkänner inte förslaget och har följande synpunkter:

Det framgår av Stadsbyggnadskontorets samrådshandling att maximal byggnadshöjd enligt plan är 13,6 meter. Det framgår också att företagets kompletterande bebyggelse ska vara i samma stil som nuvarande bebyggelse. Det framgår inte hur hög denna är.

Av bifogad ritning ser det ut som att det kan komma till två byggnader något närmare Edsbyvägen än Skoglunds nuvarande byggnader. Man kan befara att, när planförslaget är antaget, en tillkommande byggnation kan genomföras som genom sin höjd blir ett klart störningsmoment för de närmast liggande villorna på Sävsbergsvägen. Detta vill jag bestämt motsätta mig.

Jag är också oroad över att utsikten från min altan ska komma att störas av en mängd stora lastbilar.

Det framgår av det skrivna att det område kommunen avser upplåta till företaget består av skogsmark med huvudsakligen barrskog. Denna barrskog har varit trivsamt att ha som utblick från min altan. Jag vill tillägga att det på området även växer åtskilliga björkar som jag och min make i många år glatt oss åt att ha som utblick från våra fönster.

Det stämmer att Edsbyvägen varit ett störningsmoment från våra hus på södra sidan av Sävsbergsvägen. Ett plank som byggts för ett antal år sedan har dock medfört förbättringar men det skulle vara tungt att behöva uppleva nya miljömässiga försämringar i bostadsområdet i form av tillkommande närliggande nybyggnader och skövlad skogsmark i husens närhet.

Sist och slutligen finns hos mig en stor oro att de förändringar som planförslaget innebär ska komma att sänka värdena på de villor som ligger nära det område som planförslaget gäller.

Kommentar: Enligt gällande detaljplan gäller 13,6 meter som maximal byggnadshöjd, detsamma kommer gälla för föreslagen plan. Ny byggnation bör inte tillkomma inom u-område (allmännyttiga underjordiska ledningar) enligt förslaget på plankartan. Något byggförbud finns dock ej för den kulverterade dagvattenledningen. Företaget har för avsikt att utvidga söderut och inte västerut och behöver endast mer utrymme för uppställning av fordon.

Fastighetsägaren har därefter kommit in med ny skrivelse där hon godkänner planförslaget.

Säversta 1:28 godkänner förslaget.

Säversta 1:35 godkänner förslaget.

Säversta 2:36 godkänner förslaget.

Säversta by godkänner förslaget.

Övriga

WX Holding AB godkänner förslaget och anser att det är trevligt att industriområden växer i Bollnäs. Eftersom verksamheter på fastigheten Släggan 8 inte påverkas har WX Holding AB inga synpunkter vad gäller utökning av mark, förutom att de ser det som positivt för Bollnäs.

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Efter samrådet ställdes detaljplanen ut för granskning under tiden 27 juni till och med 22 juli 2016. Under tiden har följande yttranden inkommit. Förslaget har funnits tillgängligt i kommunens kundcenter i stadshuset samt på kommunens hemsida.

Sammanställning av inkomna yttranden under granskning

	Utan erinran	Med synpunkter	Ej tillgodosedda sakägare
Sakägare			
Kommunala nämnder och bolag m.fl.			
TSF (Teknik- service- och fritidsförvaltningen)	x		
Statliga och regionala myndigheter			
Trafikverket	x		
Lantmäteriet		x	
X-Trafik	x		
Skanova		x	
Ellevio		x	
Länsmuseet	x		
Länsstyrelsen	x		

Skanova Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. I övrigt har Skanova inget att erinra mot förslaget.

Ellevio har många viktiga elledningar ut från ställverket vid Sävsberg, bl.a. till sjukhuset som passerar i östra området för detaljplanen. Vidare skriver Ellevio att det är bra och enligt deras önskemål att området markeras som U-område i detaljplanen. I övrigt har Ellevio inget att erinra om den upprättade planen.

Kommentar: U-område är redan markerat i detaljplanen

Lantmäteriet på pekat att planområdet berörs av äldre tomtindelningsbestämmelser enligt byggnadslagen, akt 2183-1249/1972. Det är viktigt om den nya planen inte omfattar hela den tidigare byggnadsplanen med tomtindelningar att den nya detaljplanens yttre plangräns överensstämmer med tomtindelningsgränserna så att den nya detaljplanen inte skär igenom en fastighet enligt tomtindelningen. I övrigt har Lantmäteriet inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Plankartan har reviderats med ny bestämmelse att Tomtindelningen för kv Tången 1249/1972 upphävs i sin helhet, samt med text i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

MEDVERKANDE

Jakob Rönnberg, trainee samhällsplanerare.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår Miljö- och byggnämnden besluta

att godkänna granskningsutlåtandet och anta detaljplanen, med föreslagna kompletteringar, enligt 5 kap 27 § plan- och bygglagen SFS 2010:900, standardförfarande.

Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2016

Bashir Hajo
Stadsarkitekt