

Samhällsbyggnadskontoret**Bashir Hajo**

Stadsarkitekt

0278-251 18

Samh.bygg@bollnas.se

2016-08-23

Dnr 15-6588

Planbeskrivning

Detaljplan för Tången 3 och 4 m fl, Bollnäs kommun



Antagen av Miljö- och byggnämnden 2016-08-31 § 129

Laga kraft 2016-09-26

Genomförandetid t o m 2021-09-26



Innehåll

1. SAMMANFATTNING.....	3
2. INLEDNING.....	3
Planhandlingar	3
Revideringar.....	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata.....	3
Tidigare ställningstaganden	4
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
Pågående markanvändning	5
Natur, kultur och rekreation.....	5
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd.....	5
Gator och trafik.....	5
Geotekniska förhållanden	5
Hälsa och säkerhet	6
4. PLANFÖRSLAG.....	6
Bebyggelse.....	7
Grönstruktur.....	7
Gator och trafik.....	8
Teknisk försörjning.....	8
Dagvattenhantering	8
5. KONSEKVENSER.....	8
Behovsbedömning.....	8
Miljökonsekvenser för natur och vattenområden	8
Ekonomiska konsekvenser.....	9
Sociala konsekvenser	9
6. GENOMFÖRANDE.....	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsfrågor.....	9
Ekonomiska frågor.....	10
Tekniska frågor	10
MEDVERKANDE.....	10

1. SAMMANFATTNING

För att Skoglunds Tvätt & Verkstad AB ska kunna utöka sin pågående verksamhet erbjuder sig kommunens fastighetsavdelning att sälja delar av intilliggande mark för ändamålet. Företaget har planer på att utvidga sina tvättutrymmen rakt söderut och behöver därför mer ytor för att manövrera och parkera fordon på, inom verksamhetsområdet. Höjdskillnaden är cirka 10 meter mellan den nya fastighetsgränsen och befintliga körytor. En slänt med lutning 1:2 kommer att anläggas för att ta upp höjdskillnaden och den nyanlagda körytan kommer att hårdgöras på samma sätt som den befintliga. Befintligt stängsel flyttas ut till den nya tomtgränsen.

Inga förändringar i logistiken till och från området kommer att ske, inte heller några förändringar i tekniska förutsättningar avseende el, VA och teleanslutningar.

En äldre tomtindelning för kvarteret, som spelat ut sin roll, kommer att upphävas i detaljplanen.

2. INLEDNING

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Denna planbeskrivning
Behovsbedömning för MKB
Fastighetsförteckning

Revideringar

Under granskningen har Lantmäteriet inkommit med uppgifter om en äldre tomtindelning för Tången 3 och 4. Den fyller inte längre någon funktion och föreslås därför att upphävas i den nya detaljplanen.

Text om upphävandet har lagts till på plankartan, under Administrativa bestämmelser, samt i denna beskrivning under Inledning/Plandata och Genomförande/Fastighetsfrågor.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ska 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.

Planarbetet handläggs med standardförfarande.

Plandata

Planområdet är beläget i Säversta industriområde väster om Bollnäs centrala delar. Det omfattar cirka 2,4 Ha och ligger söder om riksväg 50, Edsbyvägen. Området består av fastigheterna Tången 3 och 4, som ägs av Skoglund Tvätt & Verkstad AB, samt tillkommande mark från kommunens fastighet Sävsberg 2:36.



Utdrag ur gällande detaljplan från 1955

Gällande plan anger J för industri med en maximal byggnadshöjd av 13,6 meter. Ett område med gatuplantering eller parkmark finns direkt söder om industrimarken. Över detta område får ingen utfart ske. Ett u-område med prickad mark för ledningsdragningar ligger i den östra delen av den aktuella tomtmarken. Idag finns inga ledningar dragna där. En bäck finns markerad, genom planområdet, kulverterad av tidigare fastighetsägare, ingår inte i det kommunala dagvattennätet.



Utdrag ur tomtindelning daterad 1972-02-01

För fastigheten finns även en tomtindelningsplan daterad 1 februari 1972. Den berör endast kvarteret Tången och fyller ingen funktion för fastighetsägaren då hela kvarteret används för samma ändamål.

Tidigare ställningstaganden

I Bollnäs översiktsplan pekats området ut som ett utvecklingsområde för verksamheter.

Köpekontrakt för tillkommande mark har upprättats mellan fastighetsägaren Skoglund Tvätt & Verkstad AB och Fastighetsgruppen inom Bollnäs Teknik-, service och fastighetsförvaltning under förutsättning att en ny detaljplan för området vinner laga kraft.

Miljö- och byggnämnden tog beslut om planläggning 2015-12-09.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Tången 3 och 4 är idag fullt utbyggda med verksamhetslokaler och körytor för verksamhetens behov. Området ingår i större ett industriområde med blandad bebyggelse för olika verksamheter.



Mot öster

Natur, kultur och rekreation

Naturområdet som tas i anspråk utgörs av skogsmark med i huvudsak barrträd. Området sluttar mot norr, ner mot körytorna. Naturmarken omfattas inte av några restriktioner.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Norr om planområdet går riksväg 50, Edsbyvägen, som utgör ett riksintresse för kommunikation 3kap 8 § MB – Vägnät.

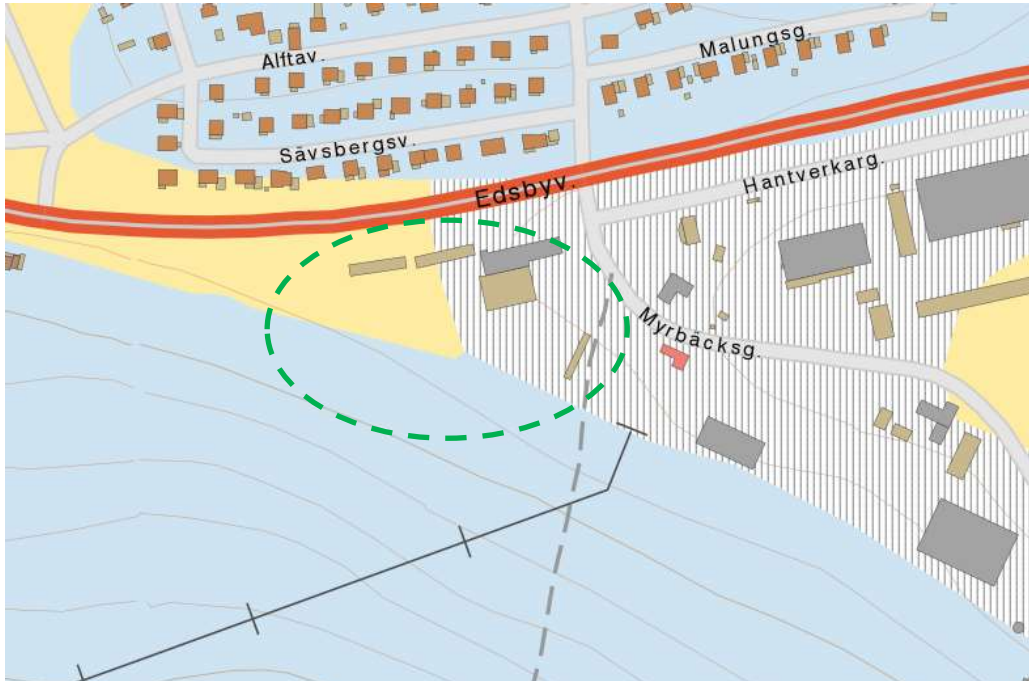
Inga kända fornlämningar finns i planområdet.

Gator och trafik

Planområdet angörs från Myrbäcksgatan via Edsbyvägen norrifrån, eller Hantverksgatan via Anneforsvägen österifrån. Gång- och cykelväg finns utmed Edsbyvägen liksom angöring för busstrafik.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs, enligt SGU:s översiktliga jordartskartor, huvudsakligen av uppfylld mark (randigt). Angränsande låglänta områden visar lera eller silt (gult) så fyllning har troligen skett för att förstärka markens bärlighet. Tillkommande höglänt mark i söder utgörs av morän (ljusblått).



Utdrag ur SGUs jordartskarta med planområdet markerat

Hälsa och säkerhet

Fastigheten Tången 4 ingår i ett potentiellt förorenat område i EBH-databasen; ”Säversta västra industriområde” ej riskklassat. 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, ska Samhällsbyggnadskontoret/Miljö informeras.

Med hänsyn till damm som bildas i området, ska fastighetsägaren hitta lösningar som minimerar dammförekomsten.

Marken är inte bedömd som skredbenägen enligt SGUs översiktliga kartering. Området är inte utpekad för beräknat högsta vattenflöde.

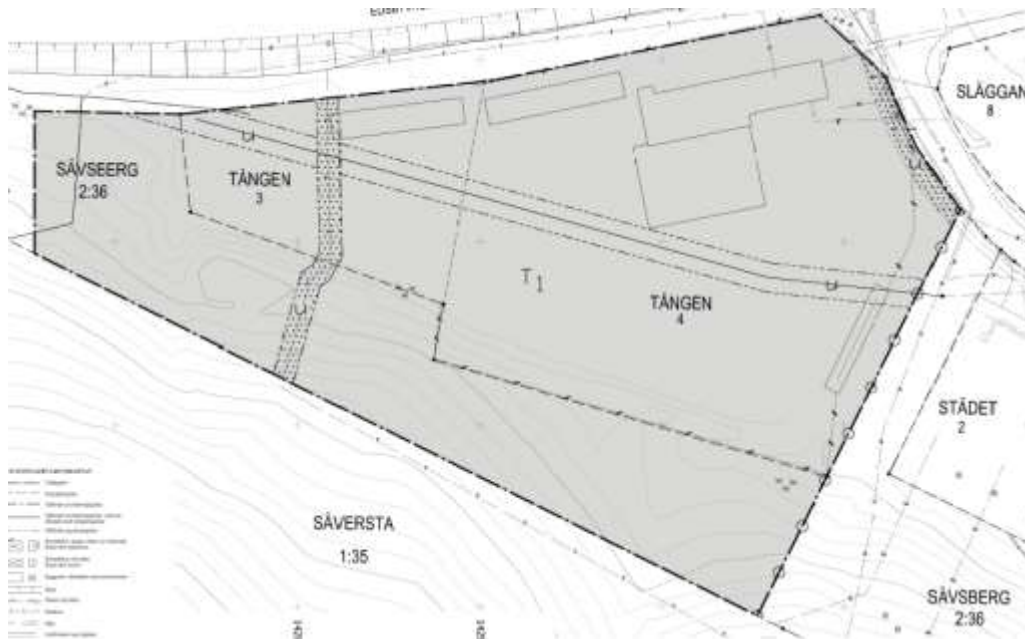
Riksväg 50, Edsbyvägen, utgör transportled för farligt gods.

Trafiken på riksvägen utgör den dominerande bullerkällan för bostäderna norr om planområdet.

Det trafikbuller som alstras inom planområdet har mycket begränsad påverkan på omgivningen. Planområdets befintliga byggnation utgör en bullerskärm norrut.

4. PLANFÖRSLAG

Planområdet ges beteckningen T₁ med förtydligande ”godstrafik med bil och därtill hörande service och verkstäder”. Detta innebär ingen förändring av den verksamhet som pågår idag.



Utdrag ur planförslaget

Bebyggelse

Den tillkommande tomtommarken planeras för komplettering av befintlig bebyggelse utförd i samma stil, samt för utökning av kör- och parkeringsytor.



Befintlig bebyggelse

u-områden för allmännyttiga ledningar ligger vid infarten till området i öster samt korsar planområdet. Byggnadsförbud läggs inte över den kulverterade ledningen, huvudsaken att ledningen kan nås för eventuella åtgärder.

Grönstruktur

Parkmarken i söder kommer delvis att grävas ur och införlivas i befintliga körytor, i anslutande nivå.

Slänten mot söder läggs i minsta lutning 1:2.

Gångstigen till vattentornet på berget berörs inte av detaljplanen mer än att den tangerar i sydöstra området. Åtkomligheten till stigen ska säkras vid utbyggnaden i planområdet.

Gator och trafik

Inga förändringar kommer att ske i anslutningar till befintligt vägnät. Ökningen av trafikrörelser i området, vid ett plangenomförande, är begränsat och sker i huvudsak dagtid.

Teknisk försörjning

Befintliga anslutningar kommer att nyttjas vid framtida expansion.

Dagvattenhantering

Området är kopplat till kommunalt dagvatten. En kulvert går i öst – västlig riktning. Som leder dagvatten till det kommunala ledningsnätet. Tillkommande ytor kopplas till befintliga anslutningar. Om ytor hårdgörs krävs en lokal lösning för omhändertagande av dagvatten.

5. KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte blir så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt kraven i PBL, behöver upprättas. Man bedömer att Planläggningen är förenlig med bestämmelserna i Miljöbalken.

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 miljökvalitetsnormer.

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

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Detaljplanens omfattning är inte av den graden att genomförande av planen bedöms innebära att några miljökvalitetsnormer för luft och vatten överskrids.

Förväntad ökning av lastbilstrafik till och från planområdet är marginell och kommer inte att innebära att bullernivåerna i angränsande områden ökar.

Miljökonsekvenser för natur och vattenområden

Ett genomförande av detaljplanen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Befintlig verksamhet har moderna och säkra anläggningar för lastbilstvätt och service och det förfaller vara god samhällsnytta att utveckla den typen av anläggningar inom befintligt industriområde.



Delar av tillkommande skogsmark i söder

Ekonomiska konsekvenser

Alla investeringar i anslutning till detaljplanens genomförande bekostas av verksamhetsutövaren. Investeringen syftar till att utöka företagets utbud av tjänster och service vilket ökar dess ekonomiska stabilitet.

Sociala konsekvenser

Skoglunds Tvätt & Verkstad AB erbjuder arbetstillfällen för både män och kvinnor. En modern anläggning möjliggör för företaget att erbjuda jobb åt arbetstagare med olika förutsättningar. Genom användning av ergonomiska och tekniska hjälpmedel finns möjlighet att anställa fler kvinnor i en tidigare mansdominerad bransch.

6. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	
Samråd	maj 2016
Granskning	juli 2016
Antagande	augusti 2016
Laga kraft	september 2016

Fastighetsfrågor

Den tillkommande markytan från Sävsberg 2:36 läggs ihop med Tången 3 och 4 till en sammanhängande fastighet. Fastighetsägaren initierar och bekostar fastighetsregleringen. Fastighetsbildningen kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

För planområdet finns sedan tidigare en tomtindelning. Den berör endast kvarteret Tången och ska upphävas i sin helhet.

De fastighetsindelingsbestämmelser som kommunen avser att upphäva är:

Förslag till ändrad tomtindelning av Kvarteret Tången (3-4) 1249/1972

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar detaljplanens upprättande, alla nödvändiga utredningar för planens upprättande samt den kommunala handläggningen av detaljplanen. Ett planavtal upprättas mellan Samhällsbyggnadskontoret och Skoglunds Tvätt & Verkstad AB för att reglera ingående kostnader för planens upprättande.

Tekniska frågor

Eventuella tillkommande tekniska utredningar för detaljplanens genomförande bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE

Agneta Niklason, Arkitekt MSA, Ljusdal
Carin Flinck, plankoordinator Bollnäs kommun

Planavdelningen

Bashir Hajo
Stadsarkitekt, Bollnäs kommun