

Samhällsbyggnadskontoret

Plan

Louise Säfström,

e-post: samh.bygg@bollnas.se

februari 2021

Dnr 19-00184

Planbeskrivning

Detaljplan för Säversta 5:26, Bollnäs kommun



Antagen av Miljö- och byggnämnden 2021-03-01 § 48

Laga kraft 2021-03-29

Innehåll

1. Inledning	3
2. Syfte och huvuddrag	3
Planhandlingar.....	3
Revidering.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata.....	3
Tidigare ställningstaganden	4
3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
Pågående markanvändning.....	5
Natur, kultur och rekreation/Stads- och landskapsbild.....	5
Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd	8
Service, offentlig och kommersiell.....	8
Gator och trafik.....	8
Hälsa och säkerhet	8
4. PLANFÖRSLAG.....	9
Bebyggelse	10
Gator och trafik.....	10
Teknisk försörjning.....	10
Dagvattenhantering.....	10
Hälsa och säkerhet	10
5. KONSEKVENSER.....	11
Undersökning om MKB.....	11
Miljökonsekvenser för natur och vattenområden	12
Ekonomiska konsekvenser	12
Sociala konsekvenser	12
Fastighetskonsekvenser.....	12
6. GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsfrågor	13
Ekonomiska frågor	13
Tekniska frågor.....	13
MEDVERKANDE.....	13

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

2. Syfte och huvuddrag

Planhandlingar

Plankarta

Planbeskrivning (denna handling)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning

Revidering

Efter samrådet har texten i planbeskrivningen kompletterats med ytterligare text för att förtydliga byggnadens exteriöra och interiöra kulturvärden.

Plankartan har kompletterats med en skyddsbestämmelse, q₁, avseende utpekade fasaddetaljer.

Grundkartan har kompletterats med traktnamn för att underlätta för samrådsplatsen att lokalisera sig i förhållande till planområdet.

Efter granskningen har planbeskrivningen kompletterats med information om befintliga ledningsservitut och plankartan har kompletterats på två ställen med en kombinerad egenskaps- och användningsgräns för u-områden.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att ändra beteckningen i detaljplan. Gällande beteckning är A – Allmänt ändamål, en beteckning som inte gäller längre och som användes i äldre planer för verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Den nuvarande ägaren har köpt fastigheten för att varsamt renovera och anpassa byggnaden till normal kontorsverksamhet.

Ingen byggnadsrätt utöver befintlig byggnad planeras och varsamhetsbestämmelsen, k₁, sätts generellt för byggnadens exteriör. En skyddsbestämmelse, q₁, sätts för bestämda delar av fasadens detaljer. Det aktuella området bedöms lämpligt för föreslagen användning, (K) kontor.

Plandata

Fastigheten Säversta 5:26 ligger i anslutning till Södra Kyrkvägen, norr om Hembygdsgården Kämpens och granne med Bollnäs kyrka.

Planområdets yta uppgår till cirka 0,6 Ha.

Fastighetsägare är Dina Försäkringar Mitt.

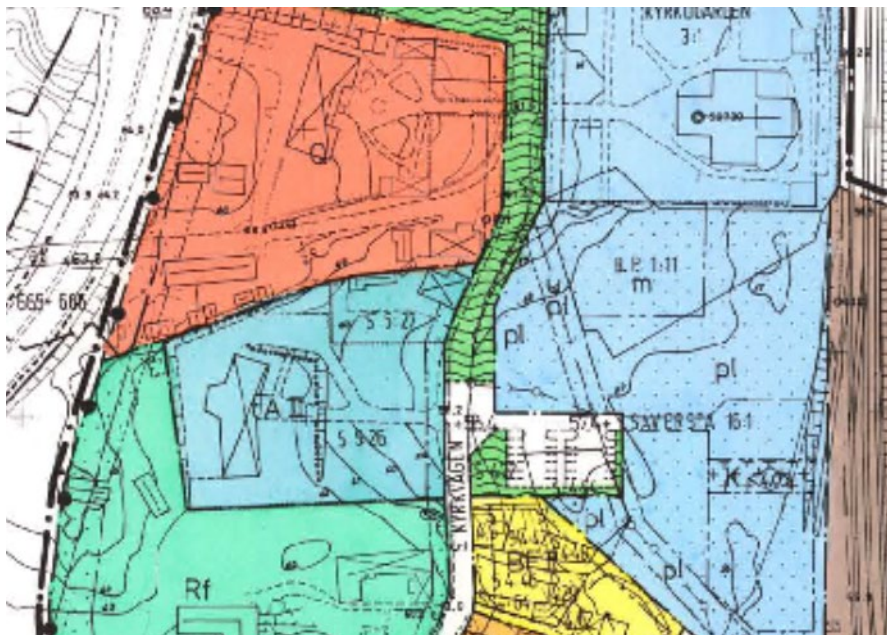


Vy från Södra Kyrkvägen

Tidigare ställningstaganden

I gällande översiktsplan för Bollnäs stad 2020, anges området som Offentliga verksamheter och lokaler.

Gällande detaljplan, ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för området vid kyrkan och för Säversta Östra Industriområde, fastigheten Säversta 7:73 m.fl.”, anger A – Allmänt ändamål för Säversta 5:26. Planen fastställdes 1979-10-30.



Utdrag ur gällande plan

Miljö- och byggnämnden gav 2020-01-29 sitt bifall till planläggning av fastigheten, för att ändra användningsändamålet.

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Bebyggelsen på Säversta 5:26 uppfördes 1953 i en karaktäristisk modern 50-tals arkitektur. Bebyggelsen ligger i en parkliknande trädgård med uppvuxna träd och planteringar. Byggnaden byggdes ursprungligen som kommunhus, byggdes på 1960-talet om för Tingsrätten i Bollnäs och har på senare tid nyttjats för kontorsverksamhet.

Inom tomtmark finns iordningställda parkeringsplatser för personal och besökare.

Natur, kultur och rekreation/Stads- och landskapsbild

Fastigheten ingår i området runt Bollnäs kyrka, med uppvuxen vegetation, församlingshem och annan blandad bebyggelse av olika ålder, som kommunen betecknar "Gamla Bollnäs".

Kommunen arbetar för närvarande med ett program för Gamla Bollnäs, dess skyddsvärden och utvecklingsmöjligheter. Byggnaden på Säversta 5:26 anses utgöra ett betydelsefullt inslag i området.

Byggnaden finns inventerad och beskriven i "Tings- och rådhusinventeringen 1999-09-28", Riksantikvarieämbetet, men är inte en skyddad byggnad.



Karaktäristisk 50-talsarkitektur



Vy från Södra Kyrkvägen, mot kyrkan i norr



Vyer från Södra Kyrkvägen, mot söder och öster

Utmärkande för 50-talets arkitektur är asymmetri och inbördes förskjutna huskroppar, materialkombinationer med tegel, natursten och puts som utmärkande fasadmateriäl, samt dekorativa och fantasifulla detaljer i smidesräcken och utsmyckningar.

Byggnaden på Säversta 5:26 har alla dessa egenskaper.

Byggnaden är uppförd i 2 våningar med en asymmetriskt delad, svagt krökt, fasad av gult tegel samt ett artikulerat fönstersatt mittparti klätt med natursten av beige, polerad marmor.

Taket har en täckning av svarta skifferplattor. Fönstren är av teak med en utvändigt inklädnad av aluminium. Entrépartiets dörrar har troligtvis

ursprungligen varit av trä med samma utförande som fönstren, men har på senare tid blivit utbytta till ett modernt naturanodiserat aluminiumparti. Balkongen på plan 2 har ett utsmyckat, fantasifullt smidesräcke med inslag av blå emaljerade plåtar.

Avvattning och övriga fasaddetaljer är av kopparplåt.

En bred trappa klädd med tjocka svarta stenskivor leder upp till entrén.



Smäckra fönsterpartier av trä med utvändig beklädnad av aluminium



Fasadens marmorbeklädnad



Detalj av smidesräcket på balkongen

Inne i entrén går fasadens gula tegel igen i en varierad mönstersättning på väggarna. Trappan binder ihop de båda våningarnas likadant inredda entréytor. Trappan och golvet i de båda våningarna har golvbeläggning av mörk natursten och höga fönsterpartier mot öster.

Tingssalen är belägen på andra våningen i mittpartiet. Salen är sexkantig, omkring 10 x 9 meter och upplyst av höga fönster i två väderstreck. Väggarna är boaserade med en (av akustiska skäl) inåtlutande träpanel och det höga tältformiga taket är vitmenat.

Kontorsflyglarna har rum på båda sidor om en mittkorridor. Dessa delar har renoverats och förändrats under husets livstid men strukturen kvarstår.

Riksintressen och områdes-/bebyggelseskydd

Fastigheten berörs av Riksintresse för turism och rörligt friluftsliv, 4 kap 2 § MB. Riksintresset bedöms inte ha någon relevans inom planområdet.

Service, offentlig och kommersiell

Avståndet till Bollnäs Centrum är cirka 600 meter.

Gator och trafik

Fastigheten ligger cirka 700 meter från Bollnäs station, med buss och tågtrafik. Platsen nås med bil från riksväg 83 och riksväg 50, via Södra Kyrkvägen.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Området bedöms inte utgöra ett högriskområde för markradon.

Skredrisk

Marken i området är inte skredbenägen enligt SGU:s översiktliga kartor och befintlig bebyggelse uppvisar inga tecken på skadliga markrörelser.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inte inom översvämningsområdet från Ljusnan.

Buller

Någon bullerutredning anses inte nödvändig för detaljplanen. Planområdet ligger cirka 60 meter från riksväg 50 och cirka 200 meter från närmsta järnvägsspår men föreslagen användning innehåller inga bostäder.

Farligt gods

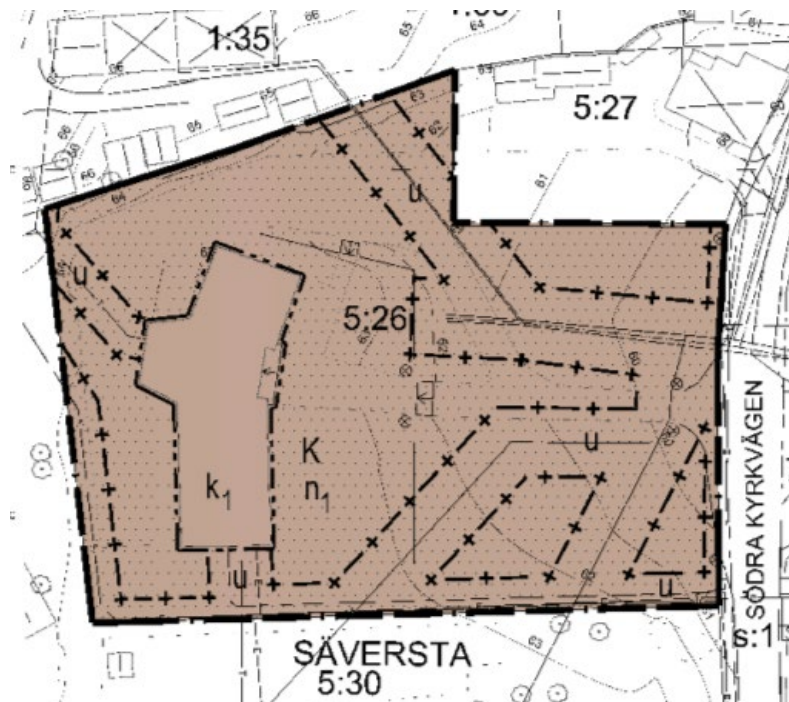
Riksväg 50 samt järnvägen Norra Stambanan är utpekade leder för transport av farligt gods. Bollnäs kommun följer RIKTSAM:s riktlinjer för avstånd till trafikleder med transport av farligt gods.

Länsstyrelsen Gävleborg använder den vägledning som Länsstyrelsen Dalarna har tagit fram avseende "Farligt gods – riskhantering i den fysiska planeringen". Vägledningen innebär att en riskhanteringsprocess ska genomföras när detaljplaner tas fram inom 150 meter från en farligt gods-led. Samma förutsättningar gäller för väg och järnväg. Enligt vägledningen skall i första hand en kvalitativ bedömning genomföras. Om den kvalitativa bedömningen visar att förhållande på platsen, exempelvis befintliga skyddsbarriärer med mera, är särskilt gynnsamma kan den kvalitativa utredningen vara tillräcklig för att göra en bedömning om avsteg från skyddsavståndet.

Om den kvalitativa utredningen inte kan visa detta skall en kvantitativ riskutredning genomföras.

4. PLANFÖRSLAG

Hela planområdet får beteckningen K – Kontor. Det är en generell användningsbestämmelse som innebär ett område för kontor, konferenslokaler och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen. Personalbutiker kan förekomma i mindre omfattning. I kontorsanvändningen ingår utbildningslokaler främst för vuxenutbildning, utan behov av friytor utomhus, samt olika typer av kurslokaler för exempelvis bildningsförbund.



Utdrag ur planförslag

Bebyggelse

Ingen ny bebyggelse föreslås tillåtas inom planområdet.

Befintlig bebyggelse skyddas med varsamhetsbestämmelsen k_1 , vilket innebär att byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas.

Beklädnadsskivorna på fasadens mittparti, samt balkongens smidesräcken med detaljer ska bevaras och säkras med en skyddsbestämmelse, q_1 .

Byggnaden undergår för närvarande en omfattande renovering där fastighetsägaren, på eget initiativ, tillvaratar byggnadens väsentliga karaktärsdrag både exteriört och interiört. Syftet med renoveringen är i första hand att se över installationer och skapa en positiv kontorsmiljö för personal.

Gator och trafik

Parkering för verksamhetens behov ska ske inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Nätägare i området är Ellevio AB.

Området omfattas av kommunalt VA-verksamhetsområde.

Avfallshanteringen sker genom BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB)

Dagvattenhantering

Någon förändring av dagvattenföringen inom planområdet bedöms inte ske genom ändrad beteckning. Förutsättning för att omhänderta dagvatten lokalt är mycket goda inom befintliga gräsytor.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger ca 60 meter från riksväg 50 och cirka 200 meter från närmsta järnvägsspår.

Skyddsavstånd enligt vägledningen "Farligt gods – riskhantering i den fysiska planeringen":

Området 30-70 meter från riskkällan I området närmast efter det bebyggelsefria området bör markanvändningen utformas så att få personer uppehåller sig i området och de personerna alltid är i vaket tillstånd.

Området 70-150 meter från riskkällan På detta avstånd kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget är sådan markanvändning som innefattar särskilt många eller utsatta personer.



Utdrag ur kommunens kartmaterial - bilden visar omgivande bebyggelse och vegetation

Enligt en enkel kvalitativ bedömning utifrån kriterierna i RIKTSAM finns det möjligheter att tillåta fortsatt kontorsverksamhet inom Säversta 5:26, då risknivån sjunker kraftigt till en tolerabel nivå på det faktiska avståndet. Den största individrisken på avståndet över 60 meter från riskkällan är förgiftningsskador på grund av inandning från farliga luftburna utsläpp (Den risken kvarstår långt utöver de 150 meter som är utredningsavståndet för en riskanalys.)

Individrisken för skador från brand avtar drastiskt efter 60 meter från källan. Befintlig bebyggelse har tegelfasader och murade ytterväggar och torde därför kunna stå emot brand under en betydande tidsrymd. Omgivande bebyggelse och vegetation utgör en viss skyddande barriär.

5. KONSEKVENSER

Undersökning om MKB

Det är Bollnäs kommuns bedömning att ett genomförande av planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan. Ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därför att upprättas. Planområdet är i sin helhet ianspråktaget. Förändrad användningsbestämmelse innebär i sak inget förändrat nyttjande. Befintlig byggnad ges varsamhetsbestämmelser för att anpassas till omgivningens kulturhistoriska värden.

Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken behöver göras.

”Länsstyrelsen bedömer att byggnaden kan omfattas av PBL 8:13 genom att den uppfyller flera av de kriterier som Boverket anger för att en byggnad ska kunna anses vara kulturhistoriskt särskilt värdefull och därmed omfattas av förvanskingsförbudet. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör utreda Tingshusets särskilda värden i kommande planhandlingar och förtydliga eventuella utbyggnader av Tingshuset.”

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 miljökvalitetsnormer.

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

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet.

Lagstadgade bullernivåer i anslutning till bebyggelse inom planområdet bedöms inte överskridas.

Bollnäs kommun uppnår miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar.

Områdena med högst halt av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) finns i Bollnäs tätort i anslutning till väg 50/83.

Huvudregeln för MKN vatten är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status till år 2015 och att statusen inte får försämrats. Bollnäs kommun når inte upp till detta mål då vattendrag och sjöar med måttlig, otillfredsställande och dålig ekologisk status finns i kommunen. Goda förutsättningar för lokalt omhändertagande finns inom planområdets ramar.

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

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen med anledning av ett genomförande av detaljplanen bedöms som obetydliga. Det är sammantaget positivt för kommunen att det finns aktiva företag med livskraftiga verksamheter som vårdar befintligt fastighetsbestånd.

Sociala konsekvenser

Den nya detaljplanen innebär en fortsatt verksamhet på fastigheten med arbetstillfällen för bygden.

Fastighetskonsekvenser

Inga förändringar för omgivande fastigheter uppstår vid ett genomförande av detaljplanen.

För befintlig bebyggelse innebär varsamhetsbestämmelsen restriktioner avseende förändringar av byggnadsvolymen och det exteriöra uttrycket.

Tillsammans med intentionerna i kommunens program för ”Gamla Bollnäs” anses varsamhetsbestämmelsen ge tillräckligt skydd för att hindra bebyggelsen på Säversta 5:26 att förvanskas.

6. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit Laga Kraft.

Tidplan

Samråd	september/oktober 2020
Granskning	december 2020
Antagande	februari 2021

Fastighetsfrågor

Ett genomförande av detaljplanen omfattar inga frågor om ändrad fastighetsfördelning.

Fastigheten belastas av 2 ledningsservitut som kommer att kvarstå.

Ett servitut för vatten- och avloppsledningar (21-IM2-84/2609.1) till förmån för Framnäs 1:15, Bollnäs kommun, samt ett servitut för fjärrvärmeledningar (21-IM2-90/17921.1) till förmån för Städet 7, Bollnäs Energi AB.

Ekonomiska frågor

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

Ett avtal har upprättats med Bollnäs kommun om den formella hanteringen av detaljplanen.

Eventuella kostnader vid genomförandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Eventuella tekniska utredningar, dokumentation och kontroll som kan krävas för detaljplanens genomförande initieras och bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE

Bashir Hajo, Stadsarkitekt Bollnäs Kommun

Agneta Niklason, arkitekt, Arkreativa AB Ljusdal

Samhällsbyggnadskontoret/Planavdelningen

Louise Säfström
Planarkitekt