

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Bashir Hajo

Stadsarkitekt

Tel: 0278-251 18

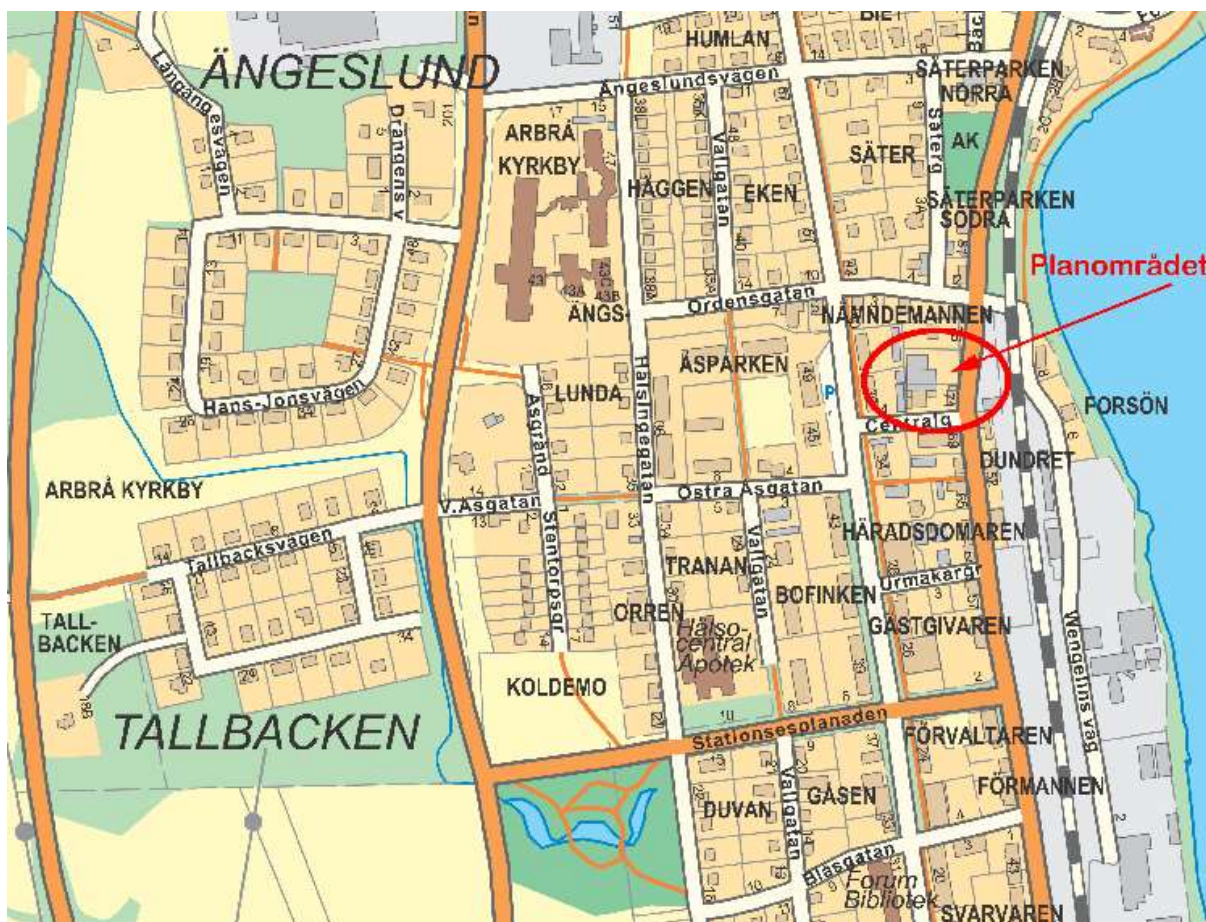
E-post: samh.bygg@bollnas.se



Planbeskrivning

Detaljplan för Nämndemannen 2 och 3, Bollnäs kommun, Gävleborgs län

Dnr 15-6226



Dnr: 15-6226
Samråd: 16/11 – 9/12 2015
Granskning: 21/3 - 7/4 2016
Antagande: MBn 22/6 2016
Laga kraft: 28/12 2016
Genomförandetid t o m 28/12 2021



Handlingar

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning

Planbeskrivning

PLANENS SYFTE

Ägaren till Nämndemannen 2 och 3 har begärt planbesked för att ändra användningen i detaljplanen från B, bostäder, till en beteckning som kan befästa och förnya den pågående användningen. Syftet med en ny detaljplan för fastigheten är att Syntema AB, som har verksamhet på platsen sedan många år, ska kunna utveckla sitt arbete med leverans av ytbehandlingslösningar till företag. Detta innebär bland annat att man behöver göra en utbyggnad för ett ytbehandlings-laboratorium, där man ska bedriva branschriktade demonstrationer.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Planläggningen bedöms förenlig med bestämmelserna.

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.

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Arbrå tätort inom avgränsningen för Ljusnans dalgång som är av riksintresse för friluftsliv enligt MB 3:6. Planområdet ligger även inom riksintresse för kust, turism och friluftsliv enligt MB 4:2.

Planområdet ligger väster om järnvägen och Bondegatan, i anslutning till befintlig bebyggelse. Ett genomförande av detaljplanen anses inte innebära att aktuella riksintressen skadas eller påverkas negativt.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för buller, luft och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära att några miljökvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplaneområdet ligger i Arbrå centrum nordväst om korsningen mellan Centralgatan och Bondegatan. Området består av 2 fastigheter, Nämndemannen 2 och 3. Norra stambanan ligger parallellt med Bondegatan drygt 50 meter öster om planområdet.



Läge utmed Centralgatan med inlastning och huvudentré

Areal

Detaljplanens area är ca 0,27 Ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Nämndemannen 2 och 3 ägs av Hans Holmqvist, Arbrå.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

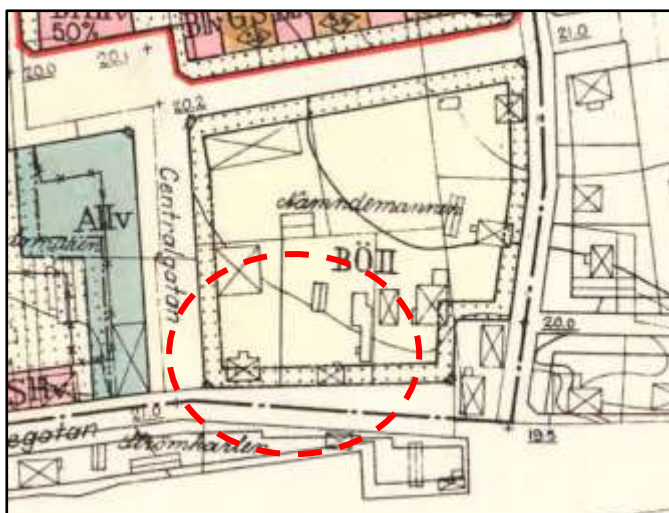
Översiktliga planer

Dispositionsplan för Arbrå samhälle, antagen av kommunfullmäktige i f d Arbrå kommun 1967-11-27.

Efter samrådstitiden har en ny kommuntäckande översiktsplan för Bollnäs antagits (December 2015). Det finns ingen fördjupad översiktsplan för Arbrå.

Planförslaget strider inte mot innehållet i ÖP. Planområdet ingår i tätorten där bostäder blandas med handel och verksamheter.

Detaljplaner



Utdrag ur gällande stadsplan med planområdet markerat

Detaljplan för Nämndemannen 2 och 3

För planområdet gäller stadsplan för del av Arbrå Municipalsamhälle fastställt 1965-08-23, som anger att fastigheten ska användas för fristående eller kopplade bostadshus i högst två våningar. Där så provas lämpligt får samlingslokaler, lokaler för hantverk och garage uppföras. Fastigheterna får högst bebyggas till en femtedel och byggnadshöjden får inte överskrida 7,6 meter.



Planområdets bostadshus i korsningen Centralgatan - Bondegatan

Program för planområdet

Något planprogram för området har inte upprättats eftersom planen är av begränsad omfattning.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Omgivningsförutsättningar och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön, hälsa/säkerhet och hushållningen redovisas i denna planbeskrivning. Ett genomförande av planförslaget innebär inte någon betydande påverkan i den betydelse som avses i PBL5 kap. 18§. Motivet för detta kan sammanfattas i nedanstående punkter.

Miljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär en mycket liten påverkan på miljön i området. Planområdet är jämförelsevis litet och förslaget möjliggör en begränsad komplettering till pågående användning.

Hälsa/ säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen risk för människors hälsa och säkerhet i den betydelse som avses i PBL.

Avståndet till järnvägen som är transportleder för Farligt gods, är tillräckligt stort för att påverkan på planområdet kan anses försumbar. Området är utsatt för begränsat buller från omgivande gator.

Den verksamhet som planförslaget tillåter alstrar mycket begränsat buller, i form av trafik till och från verksamheten, och släpper inte ut någon påvisad mängd farliga ämnen till luft, vatten eller omgivande mark. Verksamheten är pågående och har erforderliga tillstånd från de myndigheter som berörs.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Ett genomförande av detaljplanen innebär inget resursslöseri. Marken som nyttjas är sedan länge ianspråktagen för befintlig verksamhet.

Befintlig infrastruktur runt planområdet nyttjas.

Bollnäs kommun har gjort en bedömning av behovet av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), och är av den uppfattningen att någon MKB enligt PBL inte behöver upprättas.

Samråd avseende behovet av MKB har skett med Länsstyrelsen.

Kommunala beslut i övrigt

Bollnäs kommun har under årens lopp beviljat verksamheten utökade bygglov i flera etapper, utöver stadsplanens angivna byggrätt, då man bedömt att verksamheten är lämplig att bedriva på platsen och inte är störande för omgivningen.

Miljö- och byggnämnden i Bollnäs kommun har godkänt Hans Holmqvists begäran om att få upprätta en ny detaljplan för Nämndemannen 2 och 3. Beslutet fattades 2015-05-06.

Planarbetet ska bedrivas med standardförfarande.

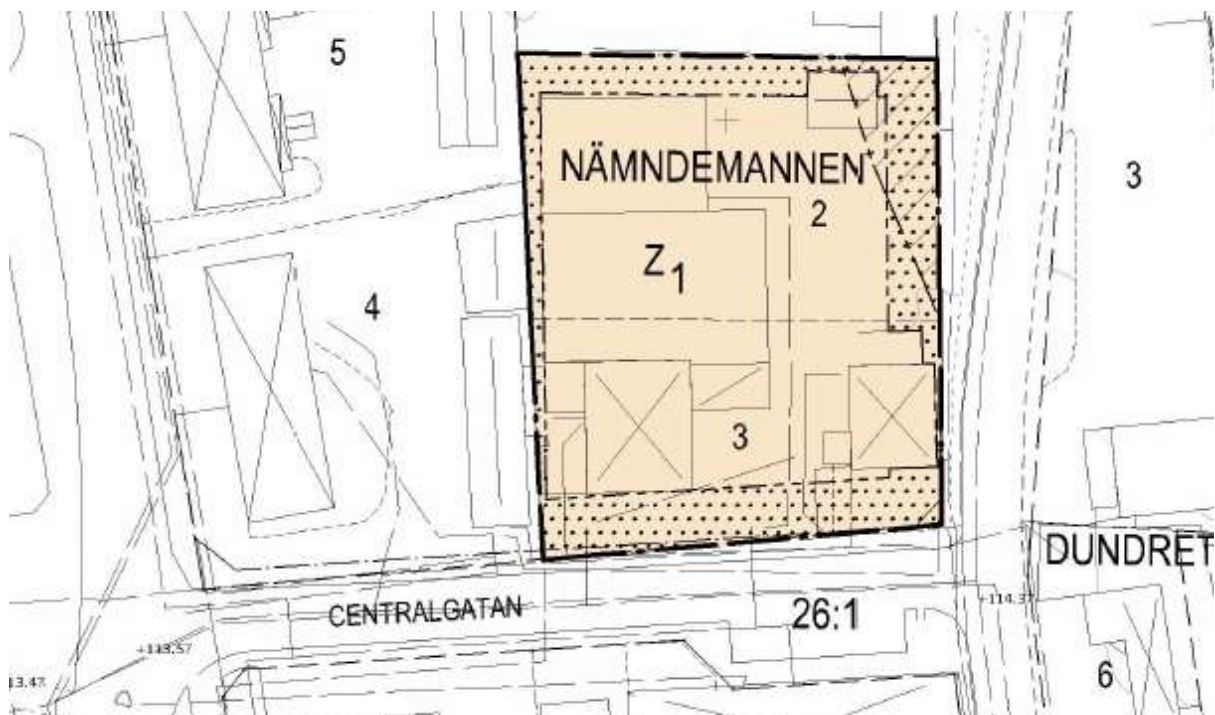
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslag

Planförslaget redovisar ändamålet **Z₁, Handel och tjänster samt lagerhållning av varor, avseende industriell ytbehandling**. Verksamheten har begränsad påverkan på omgivningen. Beteckningen är vald eftersom pågående verksamhet saknar tillverkningsproduktion och har karaktär av handel och service.

Planområdet får bebyggas till 55 % av sin areal och högsta byggnadshöjd får även fortsatt vara 7,6 meter.

Orsaken till det höga exploateringsstalet är behovet av ytterligare lokaler för pågående verksamhet som bedömts lämplig att bevaras och ges möjlighet till att utvecklas på platsen. Den planerade tillbyggnaden ska användas som lokal för ett ytbehandlingslaboratorium med produkt demonstration och byggs ihop med befintliga byggnader. Detta kommer inte att påverka kärnverksamheten.



Detaljplan för Nämndemannen 2 och 3

Byggnadskultur och gestaltning

Verksamhetens befintliga byggnader ryms inom fastigheten på ett planmässigt och byggnadsmässigt godtagbart sätt. Byggnaderna ansluter väl till omgivande bebyggelse avseende färg och form. Den aktuella tillbyggnaden bedöms inte nämnvärt påverka upplevelsen av fastigheten.



Bebyggelsen från Bondegatan – placeringen av tänkt tillbyggnad markerad. Ventilationsanläggningens placering i mitten av bebyggelsen.

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av kvartersmark inne i Arbrå tätort. Mark och vegetation består av en blandning av villatomt med gräsmatta och planteringar och av handelstomt med hårdgjorda och grusade ytor för parkering samt in- och utfarter.

Inga biotopskydd eller naturvårdande hänsyn behöver tas inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning för det aktuella planområdet finns inte, men anses inte nödvändigt eftersom befintlig bebyggelse funnits på plats under lång tid och planerad tillbyggnad är av begränsad storlek.

Enligt SGUs jordskredskartering föreligger ingen skredrisk.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns på platsen.

Inga dödskallemärkta produkter tillåts i verksamheten. Klorväten är förbjudna enligt Kemikalieinspektionen 1998:944. Mellan 1980 och 1990 fasades alla bly och kadmiumtillsatser i färgmaterial ut.

Radon

Inga radonmätningar finns för planområdet, men i den översiktliga karteringen från SGU, 1980, visas låga gammastrålningsnivåer i berggrunden för området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom föreslaget planområde.

Bebyggelseområden

Planområdet är bebyggt med flera byggnadskroppar. På Nämndemannen 2 ligger en lagerbyggnad som är sammanbyggd med en affärslokal på Nämndemannen 3. På Nämndemannen 3 ligger även ett friliggande bostadshus som kommer att övergå till att nyttjas för kontorsändamål.

Intill planområdet ligger ett antal flerbostadshus med handel och verksamheter, samt ett par friliggande villor. Sydväst om kvarteret Nämndemannen finns Arbrå Centrum med den offentliga och kommersiella service som orten kan erbjuda. Utmed Bondegatan ligger bostäder och verksamheter blandat med handel och service.



Utfart mot Bondegatan mot öster

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom planområdet bedöms som god. Marken är i stort sett plan och ansluter till det kommunala gatunätet i öster och söder i närhet till Arbrå centrum.

Gator och trafik

Gatunät, biltrafik

Planområdet begränsas i öster av Bondegatan och i söder av Centralgatan.

Tillfart till planområdet sker i huvudsak via Centralgatan. Andelen varutransporter med tunga fordon begränsas till 1-2 gånger per dag under vardagar. Utlastning sker via Bondegatan med lastbil 2 gånger per vecka.

Bondegatan har karaktär av huvudstråk för genomfart genom tätorten även om den största andelen genomfartstrafik numera går utmed riksvägen väster om samhället.

Parkering

I dagsläget sker parkering för verksamhetens behov i huvudsak inne på området. Tillfälliga besökare kan även parkera utmed Centralgatan på den allmänna gatuparkeringen.

Om utbildningsverksamheten genererar en ökning av parkeringsbehovet kan denna tillgodoses inne på grannfastigheten, Dundret 3, öster om planområdet utmed Bondegatan. Där har det tidigare funnits en bensinstation, men tomten står idag oanvänd.

Hälsa och säkerhet

Risker

Syntemas verksamhet utgörs av handel med tjänster och varor. Det innebär att man levererar färdiga ytbehandlingslösningar till företag, som i sin tur utför dessa behandlingar.

Hos Syntema sker ingen tillverkning eller kemiska processer, men man kulörblandar cirka 15 % av de produkter man levererar. Verksamheten kan liknas vid en färghandel, men man säljer inte sina varor till privatpersoner.

Verksamheten är inte anmälningspliktig till Kemikalieinspektionen, länsstyrelsen eller kommunen. Den är inte heller tillståndspliktig enligt Miljöbalken.

Syntema har tillstånd att hantera brandfarlig vara enligt beslut från Räddningstjänsten 2012-11-05 med diarienummer Kfsh/12/0018. Tillståndet gäller till och med 2022-11-30.

Tillståndet avser Förvaring och försäljning av brandfarliga varor enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor (SFS 2010:1011 16 §)

Färg och förtunning Klass 1: 7 000 liter

Färg och förtunning Klass 2B: 20 000 liter.

Rum där dessa varor förvaras är brandtekniskt avskilda från övrig verksamhet. Alla lagerutrymmen utgörs av skilda brandceller och hela byggnaden är brandsektionerad i enlighet med Räddningstjänstens anvisningar.

Utvecklingen mot mer miljösnälla färgprodukter har gjort att omfattningen av brandfarlig vara som hanteras i verksamheten har minskat från 41 000 till 27 000 liter.

Verksamheten förbrukar max 0,5 liter lösningsmedel per dag och totalt under året ca 60 liter.

Vid den senaste ansökan för brandfarlig vara hade omfattningen av lösningsmedel minskat med 35 %.

Verksamheten har tidigare inspekterats och godkänts av Sprängämnesinspektionen.

Diarienummer 31/500/-90. Under den tiden hanterade företaget brandfarliga varor på fat.

Varorna är inte klassade som explosiva.

Verksamheten har ingen bulkhantering utan färgmaterial och lösningsmedel transporteras, hanteras och förvaras i mindre, för ändamålet, godkända emballage. Standardförpackningen är 20 liter.

Avståndet från verksamhetslokaler till närmaste bostadsbebyggelse är minst 25 meter vilket uppfyller anvisningarna i SÄIFS 2000:5 för Klass 1 och 2 varor i den aktuella omfattningen.

Inga färgrester eller lösningsmedel släpps ut med avloppsvattnet utan samlas upp och deponeras i godkända kärl. Omfattningen är 200 – 300 kg per år. Företaget har tillstånd att själv köra eget avfall till Borabs uppsamlingsplats för miljöfarligt avfall.

Företaget har funnits på plats sedan 1960. Inga tillbud eller klagomål avseende verksamheten finns noterade hos kommunens miljöenhet.

Räddningstjänsten ställer inga krav på någon riskutredning med dagens verksamhetsnivå.

Den demonstrations- och utbildningsverksamhet som ska bedrivas i det framtida ytbehandlingslaboratoriet gäller själva ytbehandlingsteknikerna. Man kommer att demonstrera och undervisa kunder och brukare i påföringsmetoder, både våta och torra. (Som exempel kan en provkartong besprutas med torrt pulverlack, i ett lackeringsbås, för att demonstrera lämplig tjocklek på ytskiktet. Provkartongen vägs före och efter påförandet för att ge kunden insikt om optimal materialåtgång. Vid produktion härddas sedan färgmaterialet i 180 grader, men här skrapas materialet ner och återanvänds alternativt deponeras som avfall. Någon härdningsugn

kommer inte att finnas. Lackeringsbåset är anslutet till godkänd ventilationsanläggning och hela ytbehandlingslaboratoriet ska utrustas med spetsteknik för utbildning.)
Utbildningarna är branschriktade med verksamhet vid efterfrågan.

Ett genomförande av planen innebär inga förändrade risknivåer avseende hälsa, säkerhet och miljö.

Störningar

Området ligger i närheten av Norra Stambanan där tåg passerar under hela dygnet. Inga bostäder planeras inom planområdet och verksamheterna är av den art att omgivningen inte påverkar i någon högre grad.

För kontor och utbildningslokalerna är det dock viktigt att tillåtna bullernivåer innehålls. Detta kan uppnås byggnadstekniskt.

Verksamheten pågår enbart vardagar, under normal arbetstid 07 – 16 vilket inte kommer att förändras vid planens genomförande.

Nuvarande verksamhet alstrar inget störande buller eller vibrationer och släpper inte ut några störande eller på annat sätt skadliga lukter eller föroreningar. Ventilationsanläggningen utlopp ligger ca 40 meter från omgivande bostadsfastigheter och har godkännande från yrkesinspektionen (21-60601 90/2126) och räddningstjänsten (Kfsh/12/0018).

Utbildningslokalens ventilation kopplas till befintlig anläggning.

Lastbilstransporter till och från området begränsar sig till 1-2 transporter per dag, vardagar. Det är både mindre lastbilar och långtradarleveranser. Bilarna angör från Centralgatan.

Dessa förhållanden kommer inte att förändras vid planens genomförande.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten till- och från planområdet bedöms som god. Planområdet genererar inga betydande trafikmängder. Trafikflödet på omgivande gator är begränsad till i huvudsak lokaltrafik med målpunkter utmed gatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

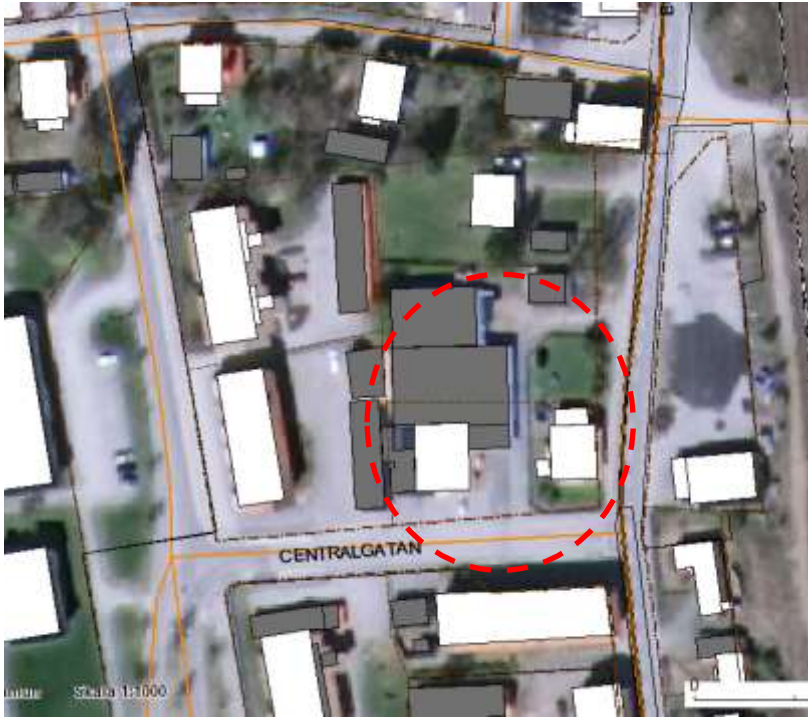
Planområdet ingår i kommunens VA-verksamhetsområde.

Dagvatten

Bollnäs Kommun har inga verksamhetsområden för dagvatten. Planområdet släpper ut en del av sitt dagvatten till kommunens dagvattennät men byggnaderna har inte direktansluten takavvattnings. Planområdets fastigheter har delvis asfalterade körplaner mot Centralgatan, men även grusade körytor och en del gräsytor mot Bondegatan vilket innebär att en del av dagvattnet infiltreras lokalt.

Intilliggande kvarters markstruktur innebär generellt en stor andel hårdgjorda ytor även inom renodlade bostadsfastigheter.

Planerad utbyggnad ligger i planområdets nordöstra del där dagvattnet till stor del tas omhand lokalt. Det innebär att genomförandet av planen inte bedöms öka mängden dagvatten som tillförs till dagvattensystemet i någon högre grad.



Bilden visar omfattningen av hårdgjorda ytor i planens omgivning – planområdet markerat

El

Nätägare är Ellevio (tidigare Fortum).

Tele

Nätägare i området är Telia.

Avfall

Avfallshanteringen sker genom kommunens gemensamma bolag. Verksamhetsutövaren ansvarar för bortforslingen av miljöfarligt avfall.

Värme

Fastigheten är kopplad till det kommunala fjärrvärmenätet sedan 2008.

Administrativa frågor

Strandskydd

En mindre del av planområdet ligger inom gränsen för strandskydd från Ljusnan, 100 meter.

Strandskyddet avses att upphävas i detaljplanen. Särskilda skäl för detta är att området redan tagits i anspråk på ett sätt som motverkar strandskyddets syften. Andra skäl är Bondegatans och järnvägens avskiljande funktion från strandområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av detaljplanen för Nämndemannen 2 och 3 innebär att man fastställer en verksamhet som funnits på plats under många år.

Någon betydande påverkan på omgivningen bedöms inte ske på grund av den utbyggnad som planeras i samband med planens genomförande. Kärnverksamheten kommer inte att förändras och demonstrations- och utvecklingsverksamheten är av begränsad omfattning.

Även om brandfarlig vara hanteras inom planområdet så bedöms detta inte innebära någon betydande risk för omgivningen, tack vare omfattningen av produkterna och det sätt på vilket varorna förvaras och hanteras. Under de år verksamheten pågått på plats har ingen allvarlig olycka inträffat och omfattningen av brandfarlig vara minskar i takt med framtagandet av mer miljösnälla produkter. Utvecklingen inom färgindustrin har gått mot en ökad användning av vattenbaserade produkter, mindre skadliga färgpigment och en i övrigt mer miljövänlig produktutveckling.

Samhällets krav på säkerhet och dokumentation vid hantering av den här typen av frågor täcker väl in det behov som finns för verksamhetens omfattning.

Den utbildningsverksamhet som den planerade utbyggnaden syftar till, innebär demonstrationslokaler för framtida, icke lösningsmedelsbaserade, typer av ytbehandling. Det är värt att notera att ingen industriell målningsproduktion förekommer på platsen.

Syntema har ingen detaljhandel utan levererar produktlösningar till företag. De tar i dag emot transporter av gods på långtradare med angoring från Centralgatan. Efter ett genomförande av detaljplanen kommer företagets transporter att ske i samma omfattning som tidigare.

Den utökning av besöksfrekvensen till fastigheterna som kursverksamheten innebär, är sporadisk och av personbilskaraktär, i huvudsak under dagtid. Detta anses inte som en betydande störning för omgivningen då fastigheten ligger utmed ett genomfartsstråk samt i anslutning till järnvägen.

Sociala aspekter

För Arbrå som ort är möjligheten till utveckling av befintliga verksamheter av stor vikt och kan i förlängningen innebära flera arbetstillfällen inom restaurang- och övernattningsverksamhet. Varje arbetstillfälle och besök är betydelsefullt för ortens fortlevnad.

Att icke störande verksamheter och handel ligger insprängda bland övrig bebyggelse är inte ovanligt i svenska småstäder. Det är eftersträvänsvärt att blanda upp bebyggelsen för att skapa ett levande samhälle.

De arbetstillfällen som Syntema erbjuder kan utföras av både kvinnor och män i olika åldrar.

Nollalternativ

Syntema drivs som ett familjeföretag med flera generationer. Ett nollalternativ för planområdet innebär att verksamheten fortgår som tidigare, utan utvecklingsarbetet med utbildning.

En alternativ lokalisering för den verksamhet som funnits på platsen i många år är inte realistisk. En ny etablering innebär stora kostnader som verksamheten måste kunna bära. En försäljning av den aktuella fastigheten måste inbringa tillräckliga medel för att finansiera en flytt.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	november/december 2015
Granskning	mars/april 2016
Antagande	juni 2016
Laga Kraft	juli 2016

Genomförandetid

Planens genomförandetid sätts till 5 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastigheten är i privat ägo. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar detaljplanens upprättande genom en privat konsult.

Fastighetsägaren bekostar även alla nödvändiga utredningar för planens upprättande samt den kommunala handläggningen av detaljplanen.

Ett avtal har upprättats mellan fastighetsägaren, och Bollnäs kommun avseende ingående kostnader där 50 % av kostnaden för planbeskedet dras av från kostnaden för detaljplanehandläggningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Bashir Hajo

Stadsarkitekt, Bollnäs Kommun

Carin Flinck

Plankoordinator, Bollnäs kommun

Upprättad i oktober 2015 och reviderad i februari 2016,
samt en redaktionell ändring juni 2016.

Bashir Hajo
Stadsarkitekt

Agneta Niklason
Arkreativa AB