

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Bashir Hajo

stadsarkitekt

Tel: 0278-251 18

E-post: samh.bygg@bollnas.se



Samrådsredogörelse

Granskningshandling

Detaljplan för Gråsiskan 9, Bollnäs tätort och kommun, Gävleborgs län

Hur samrådet bedrivits

Förslaget har översänts för information och yttrande under tiden 24/3 till 16/4 2015 till sakägare, kommunala förvaltningar, myndigheter m fl. Även andra har beretts tillfälle till samråd genom annonser i ortspressen och kommunens hemsida, *www.bollnas.se*. Förslaget har även funnits tillgängligt på kommunens kundcenter i stadshuset.

Sammanställning av yttranden

Följande har inget att erinra mot planförslaget:

Fastighetsägare till Blåhaken 5

AB Bollnäs Bostäder

Fortum

Skanova

Bollnäs – Ovanåkers hyresgästförening

Kommunalförbundet Södra Hälsingland, räddningstjänsten

Polismyndigheten

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen Gävleborg påtalar bl a att planområdet är väl lämpat för planerad verksamhet. En förskoleverksamhet inom planområdet ger goda förutsättningar för utomhuslek och trygghet, då skolgården inhägnas med staket. Rent praktiskt kan det finnas en fördel med att flytta inhägnaden innanför parkeringarna, så att skolgården blir en bilfri plats, vilket även underlättar hämtning/lämning.

Ställningstagande: I planbeskrivningen under *Friytor*, redovisas att skyddsåtgärd mellan lekytor och parkering ska anordnas. (Eftersom detaljplanen även medger annan användning än skola gjordes bedömningen att inte styra detta i plankartan.)

Fastighetsägare till Blåhaken 6 motsätter sig helt en eventuell parkering.

Anser bl a att när byggnaderna bedöms ha ett kulturhistoriskt värde är det fel att ändra omgivningen med en minskad grönyta.

De ställer sig även frågande till framtidsutsikterna för en nystartad förskola. Förhastat att anlägga parkering. Fastigheten har inte haft parkering där under sin tidigare långa historia varför nu så hastigt och ogenomtänkt.

En existerande parkeringsyta samt carport finns även vid fastighetens norra sida. Skulle även finnas möjlighet att utöka denna befintliga yta.

Vid Hamregårdens förskola finns redan en existerande parkeringsyta att utnyttja den bör även täcka Fjällmyras Förskolas behov. Grind och tidigare utnyttjad stig finns.

Värdet anses minska för fastigheten Blåhaken 6 med en eventuell parkering mitt emot. Fastighetsägarna förvärvade fastigheten mars 2014, om det då funnits en parkering mitt emot hade de inte förvärvat fastigheten. Anser att

värdet på fastigheten kommer att minska med 20 – 40% om den planerade parkeringen byggs mitt emot. Ökat buller och försämrad miljö för dem då parkeringen används tidiga mornar och eftermiddagar för bilar som står på tomgång vintertid, bildörrar som stängs, skrik och grin från barn. Sovrummen ligger emot parkeringen så blir störda året runt. Deras altan ligger också mot parkeringen så även där blir en störning med avgaser, bildörrar som stängs och barnskrik när de tar sitt förmiddags- och eftermiddagskaffe.

Ställningstagande: Minskad grönyta bedöms inte störa kulturintresset nämnvärt. Angående framtidsutsikterna för en privat förskola så tas ingen ställning till detta i detaljplanen, men förskoleplatser behövs i kommunen därför ses denna etablering som viktig ur samhällssynpunkt. Detaljplanen ger även möjlighet för andra verksamheter i framtiden, med hänsyn även till detta ses detta parkeringsalternativ som lämpligast. En parkeringsyta bedöms vara vettigt att lägga in i fastigheten för att bilar inte ska behöva stå efter gatan. Vilket lätt kan bli fallet om inte någon speciell plats anges. Detta blir otryggare för barnen, och blir en osäkrare trafikmiljö i stort. Norr om carport ligger även ett område för parkering ämnat för personal och boende. Tomgångskörning är bara tillåten 1 min, så att lämna bilen igång när barn hämtas och lämnas, är inte godtagbart. Genom att parkering ordnas inom fastigheten blir störning till angränsande fastigheter marginell, och kan accepteras. Att en parkering skulle påverka värdet av fastigheten i hög grad ses inte som vidare troligt, samt genom att någon större utbyggnad inte är möjlig enligt detaljplanen, och byggnaderna skyddas ser vi inte att omgivningen påverkas negativt. (Förskolan var redan etablerad när fastighetsägaren förvärvade fastigheten). Närhet till förskola kan även upplevas som positiv i ett bostadsområde.

X-trafik påpekar att tillgängligheten till kollektivtrafiken inte finns redovisad i planförslaget.

Ställningstagande: Busslinjer trafikerar närområdet. Busshållplatser finns vid Björkhamregatan och Hamrevägen, avstånd ca 200 meter. Vid Fabriksgatan finns även en hållplats, avstånd dit ca 300 m.

Länsmuseét anser bl a att beteckningen q₁ skall skrivas in inom egenskapsgränserna för vart och ett av de äldre husen. Vidare tolkar länsmuseét att föreslagen byggnadsarea på 550 kvadratmeter gäller för en ny byggnad. Ett så stort hus skulle dock enligt Länsmuseét mening påverka upplevelsen av hela den äldre gårdsmiljön starkt negativt. Är så fallet anser de att byggrätten bör reduceras för att en ny byggnad en ska bli för dominerande i förhållande till den äldre huvudbyggnaden. Var avsikten istället att den totala byggnadsarean på fastigheten skulle uppgå till 550 kvm, bör detta skrivas på annat sätt i detaljplanen. Samma sak gäller beteckningarna för markanvändningen som med separata egenskapsgränser troligen ej omfattar de tre äldre byggnaderna inom fastigheten. Dessa delar rekommenderas ses över och att detaljplanens beteckningar placeras

på ett konsekvent sätt så att tolkningsproblem ej riskeras uppstå vid framtida bygglovprövning. Länsmuséet anser vidare att en större del av markytan sydost om det äldre tvåvåningshuset bör prickmarkeras och att planen ej bör möjliggöra uppförande av en ny byggnad mitt framför byggnadens sydöstra fasad, vilket skulle påverka upplevelsen av det äldre huset från Edelsbergsvägen. En traditionell placering i vinkel med bostadshuset, närmare tomtens sydvästra gräns, vore i så fall ett bättre alternativ ur placeringssynpunkt. Mer tomtmark föreslås prickmarkeras för att tydligare styra lokaliseringen av en eller flera friliggande byggnader. För att få en eventuell ny byggnad att smälta in på denna plats är det viktigt vid framtida bygglovsprövning att stor hänsyn tas till de befintliga byggnaderna vid placering av ett nytt hus inom fastigheten samt vid utformning av den tillkommande byggnadens exteriör.

Ställningstagande: Beteckningen q_1 gäller för alla äldre byggnader inom fastigheten. För att tydliggöra detta förs q_1 in även vid byggrätterna för byggnaderna. Byggnadsarean gäller den sammanlagda tillåtna ytan för befintliga och tillkommande bebyggelse. Någon vidare förklaring till detta anses inte vara nödvändig. När det gäller utökad prickmark anses detta inte vara befogat då byggnadsarean styr detta. Och genom att en bestämmelse f_1 , styr utformningen av den eventuella nya bebyggelsen, kommer hänsyn att tas i eventuella kommande bygglov. När det gäller de befintliga äldre byggnaderna skyddas de genom bestämmelsen q_1 där den ursprungliga exteriöra utformningen ska bevaras.

Föreslagna revideringar i planbeskrivningen:

Kollektivtrafik Busslinjer trafikerar närområdet. Busshållplatser finns vid Björkhamregatan och Hamrevägen, avstånd ca 200 meter. Vid Fabriksgatan ligger hållplatsen ca 300 meter ifrån området.

Föreslagna revideringar på plankartan:

q_1 förs in i byggrätterna för de befintliga äldre husen.

Befintlig carport och uthus skall finnas redovisade i grundkartan.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår Miljö- och byggnämnden besluta
att godkänna samrådsredogörelsen med föreslagna revideringar
att efter revidering godkänna detaljplaneförslaget för granskning enligt 5 kap 18§ SFS 2010:900, Plan- och bygglagen.

Samhällsbyggnadskontoret april 2015

Bashir Hajo
 Stadsarkitekt