

Samhällsbyggnadskontoret

Samh.bygg@bollnas.se

Granskningshandling

2018-05-25

Dnr 2017-00697

Samrådsredogörelse

Detaljplan för bostäder och äldrevård, del av Hamre 10:10,
Gärdet 2:1, Bollnäs kommun, Gävleborgs län



1. Inledning

Miljö- och byggnämnden uppdrog Samhällsbyggnadskontoret 2016-06-21 att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Hamre 10:10 med flera i syfte att planlägga Hamre 10:10 och delvis Gärdet 2:1 för bostäder och äldreboende. Markanvändningen är i detaljplan från 1968, satt som allmän plats för park varför en ny detaljplan måste upprättas för att ompröva markanvändningen till kvartermark och för att tillskapa byggrätt.

Detaljplan för del av fastigheterna Hamre 10:10 och Gärdet 2:1 har under tiden 2018-02-07 till och med 2018-03-02 varit föremål för samråd efter beslut av Miljö- och byggnämnden. Planhandlingar har skickats till berörda sakägare, myndigheter med flera. Detaljplanen har varit tillgänglig på kommunens hemsida och på Kundcenter i Bollnäs stadshus. Planen handläggs med ett standardförfarande.

Följande 13 st. skriftliga yttranden har inkommit under samrådsperioden.

2. Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen Gävleborg

Detaljplanen har överlämnats för samråd till Länsstyrelsen i enlighet med plan och bygglagen 5 kap. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter. Kommunen avser handlägga detaljplanen med standardförfarande. Länsstyrelsen delar detta ställningstagande. Syftet med detaljplanen är att pröva markanvändning för ändamålen bostäder och äldreboende.

Gällande översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot Översiktsplan för Bollnäs kommun, antagen 2015-12-14.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för delar av stadsdelarna Brånan och Hamre, antagen 1968-07-18.

Synpunkter utifrån Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden/statliga intressen

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen saknar i planbeskrivningen ett resonemang om bullersituationen inom området.

Kommentar: Inga större bullerkällor så som större vägar eller verksamheter finns i närområdet. Risken anses därför vara mycket låg för att

rekommenderade riktvärden för bullar överskrids. Planbeskrivningen kompletteras.

Lantmäteriet

Ledningsrätt, u-område

I planbeskrivningen framgår att det inom planområdet finns huvudledningar för vatten och spillvatten som det eventuellt kommer att sökas ledningsrätt för. Prövning av om ledningsrätt går att bilda görs i en lantmåteriförrättning som handläggs av Lantmäteriet. För att säkerställa att ledningsrätt går att bilda bör ett markreservat för de underjordiska ledningarna (u-område) läggas ut. Det behöver dock inte alltid finnas ett markreservat i detaljplanen för att kunna bilda ledningsrätt, en bedömning får i så fall göras om ledningsrätten strider mot syftet med detaljplanen. Det bör övervägas om det inte redan nu bör tas ställning till om ledningarna behöver flyttas eller inte för att i detaljplanen kunna ge möjlighet till att kunna säkra rätten till att ha ledningarna i marken.

Avstyckning av kvartersmark

Det kan tydliggöras i planbeskrivningen att tanken är att kvartersmarken inom detaljplanen kommer att styckas av till en egen fastighet som kommer att bebyggas med en byggnad. Planen ger dock möjlighet att stycka kvartersmarken till flera fastigheter som var och en kan bebyggas, vilket är en konsekvens som kan belysas i planbeskrivningen.

Kommentar:

Ledningen kommer troligen behöva flyttas på. Texten formuleras om. Inget u-område för ledningen.

Planbeskrivningen kompletteras med att fastigheten kan styckas i två eller flera delar som en konsekvens eftersom inget annat bestäms. Avsikten är att endast en fastighet ska tillkomma.

Teknik-, service- och fritidsförvaltningen

Förvaltningen har tagit del av handlingarna.

Förvaltningen har följande synpunkter:

- Särskilda pengar ska anvisas i budget för anläggande av gata, GC-vägar, parkytor mm.
- En översiktlig geoteknisk undersökning bör utföras inför planläggningen.
- Under rubriken Dagvatten, sid 8:
”Inom parkmarken avses all nederbörd från kvartersmarken upp till de första 10 mm nederbörd kunna hanteras”. Var kommer denna siffra ifrån?
- Under rubriken Park, sid 7:
”Marken ska förses med en gång- och cykelväg (gång), vilket ökar tillgängligheten i området.” Här vill förvaltningen att ”ska” ändras till ”kan”.

Kommentar: planbeskrivningen kompletteras med att det för genomförandet av den allmänna platsen park behövs att särskilda pengar anvisas i kommunens budget.

Bebyggelsen bedöms lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt jord, berg- och vattenförhållandena. En geoteknisk undersökning kan därför kunna göras i samband med nybyggnation, i ett senare skede än planläggningen när huskroppens läge är känd. En geoteknisk undersökning bör genomföras inför byggnation när byggnadens placering är känd för att ge mer detaljerade kunskaper om markens beskaffenhet och om lämplig grundläggning. Planbeskrivningen kompletteras.

Texten om nederbörd i mm kompletteras med källa.

Texten omformuleras till: Parkmarken avses förses med en gång- och cykelväg (gång), vilket ökar tillgängligheten förbi och till området.

Länsmuseet Gävleborg

Bollnäs kommun har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för ovanstående fastigheter som ligger mellan stadsdelarna Hamre och Gärde. Syftet är att ompröva nuvarande markanvändning som allmän plats till kvartersmark för bostäder och äldrevård. Det tilltänkta planområdet utgörs idag av ett obebyggt grönområde med ett mindre skogsparti.

Länsmuseet Gävleborg har tagit del av planförslaget men har inga särskilda synpunkter att framföra i detta fall.

Kommentar: ingen kommentar.

Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda kablar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>. Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>. För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.

Kommentar: optokabel går inom kvartersmark och kommer troligen behöva flyttas för att ge plats åt ny byggnation. Ska undanflyttningsåtgärder vidtas eller kablar skyddas för att möjliggöra exploatering är utgångspunkten att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Planbeskrivningen kompletteras.

Kommunalförbundet Södra Hälsingland

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från platsmark för park till kvartersmark för bostäder och äldreård.

Som information kan meddelas att det även finns en brandpost strax öster om den tilltänka vändplanen längsmed nuvarande vattenledning. Underförutsättning att placeringen av denna kvarstår eller – om den flyttas – placeras så att avståndet mellan brandposten och uppställningsplatsen för räddningsfordon inte överstiger 75 meter kan försörjningen av släckvatten anses vara uppfylld. Kommunalförbundet södra Hälsingland har därutöver inget att erinra gällande detaljplaneförslaget.

Kommentar: *planbeskrivningen kompletteras.*

Fastighetsägarna till Gråsiskan 1 (godkänner inte planförslaget) *(2 separata yttranden med samma innehåll)*

Jag köpte min fastighet i den tron att översiktsplanen för Bollnäs kommun skulle gälla. Det fanns ingen fördjupning till planen. Om trots allt en förtätning av bebyggelsen skall ske genom förtätning, som i det här fallet. Då bör beaktas att det tänkta området för ny detaljplan, ses som en friluftszon för oss närboende, mellan villabebyggelsen och hyreshusområdet i söder. Låt en stor del av tänkt detaljplan arbetas om, med en rejäl parkzon mot villabebyggelsen och planerade huskroppar läggs i söder med anslutning mot befintligt hyreshusområde. Detta verkar naturligare med hyreshus i söder, villabebyggelse i norr och en rejäl parkzon emellan. Jag kan inte gå med på att ha flervåningshus bara 4,5 meter från min fastighetsgräns, där jag har min gräsuteplats. Det känns skrämmande med en husfasad uppstickande 10-15 meter i höjd. När jag köpte fastigheten såg jag det som en stor ynnest att ha ett riktigt friluftsområde direkt mot fastigheten. Jag är rädd att fastighetens värde sjunker om planförslaget går igenom. Därför vill jag inte acceptera nämnda förslag till detaljplan på fastigheten Hamre 10:10 och Gärdet 2:1 i Bollnäs kommun.

Kommentar: *översiktsplan för Bollnäs kommun gäller och en fördjupad översiktsplan för Bollnäs stad är under utarbetande. I samrådsförslaget till FÖP Bollnäs är det aktuella markområdet utpekade som ett förtättningsområde. Detaljplanen är därför förenlig med den tilltänkta översiktsplanens hittillsvarande intentioner.*

Att styra bebyggelsens placering till de södra delarna skulle innebära sämre ljusförhållanden för den nya byggelsen om uteplatser skulle behöva placeras i norrläge. Att ha parkmarken i det nuvarande planförslagets läge innebär goda förutsättningar för områdets dagvattenhantering och det ger ett rätvinkligt, gent stråk för gång- och cykeltrafikanter. Det bevarar även ett öppet siktstråk i östvästlig riktning och en grön korridor i ett längre avsnitt. Att ha parkmark i både söder och norr skulle minska kvartersmarken så att det inte blev tillräckligt med mark kvar för ändamålet.

Byggnaders minsta avstånd från fastighetsgräns utökas.

Fastighetsägare till Gråsiskan 2 (godkänner inte planförslaget)

Byggnadens höjd och placering kommer att leda till att vi får begränsat med sol på vår tomt. Ingen solstudie är bifogad i detta samråd? Höjden på byggnaden kommer även att medföra att en stor insyn i vårt hus som vi inte haft förr. Jordvärmeanläggningen som vi har servitut på och därmed uppvärmningen av vårt hus kommer att påverkas. Detta måste lösas om byggnationen/planändringen vinner laga kraft. Allt detta i kombination med den nya busslinjen som kommunen planerar att dra utefter Edelsbergsvägen kommer att leda till avsevärd värdeminskning på vår fastighet.

Kommentar: *solstudien kom tyvärr inte med i samrådsutskicket men fastighetsägarna fick den tillskickad sig vid ett senare tillfälle. Solstudien fanns tillgänglig på hemsidan och på kommunens anslagstavla under hela samrådsperioden vilket framkom i de två samrådsbrev som skickades ut. De som inte fick solstudien direkt fick utökad svarstid.*

Jordvärmeledningar till förmån för Gråsiskan 2 finns inom Hamre 10:10 men utan att något servitut finns inskrivet hos Lantmäteriet. Ett servitutsavtal finns dock upprättat från 1984-05-24 upprättat av dåvarande ägare mellan Gråsiskan 2 (härskande fastighet) och Hamre 10:10 (tjänande fastighet), Bollnäs kommun. Kommunen har enligt punkt 13 rätt att häva avtalet om kommunen behöver ianspråkta området för annat ändamål. Servitutshavaren är berättigad till ersättning. För Bollnäs kommun svarar i avtalsfrågan Teknik-, service och fritidsförvaltningen genom fastighetsgruppen. Planavdelningen har diskuterat med fastighetsgruppen, vilka, i sin tur, enligt uppgift, har diskuterat saken med fastighetsägarna.

Fastighetsägare till Gråsiskan 2 (godkänner inte planförslaget)

En planändring och ev byggnation får många negativa konsekvenser för vår fastighet. Våra jordvärmeanledningar som det finns servitut på måste avlägsnas mot vår vilja. Byggnadens höjd kommer att skymma solen på vår tomt (var finns solstudien?) samt ge en enorm insyn i vårt hus ev komplementbyggnader vill vi inte ha så nära som 1 m från tomtgräns! Husen längs Edelsbergsvägen ligger relativt tätt och med insyn från två håll, ev ett tredje med denna byggnation samt en planerad busslinje som skall gå utanför det fjärde kan knappast ses som en värdehöjare för vår fastighet.

Kommentar: *Se kommentar ovan angående solstudie och jordvärme. Byggnaders minsta avstånd från fastighetsgräns utökas.*

Fastighetsägare till Gråsiskan 5 (godkänner inte planförslaget)

Park olika gång plantering skulle vara trevligt om denna sida låg på samma sida som villorna ligger. Cykelväg och gångväg nedanför villorna, då skulle man kunna ta sig fram på ett smidigt och bra säkert sätt. Det går ibland mycket tung trafik på Edelsbergsvägen. Därför vore det bra att kunna ta cykelvägen nedanför villorna. Cykelvägen skulle gå ända bort till den andra vägen i backen. Då skulle vi godkänna förslaget.

Kommentar: att ha parkmarken i det nuvarande planförslagets läge innebär goda förutsättningar för områdets dagvattenhantering och det ger ett rätvinkligt, gent stråk för gång- och cykeltrafikanter. Det bevarar även ett öppet siktstråk i öst-västlig riktning och en grön korridor i ett längre avsnitt.

Gråsiskan 6 (godkänner inte förslaget)

Vi kommer att bli berörda, då vår tomt kommer att bli skuggigare. Vi befarar störande insyn med ett stort högt hus nära. Vi kommer att få mer störande ljus, den mörka årstiden och på nattetid, idag har husen på Hedhamre 8 lampor som lyser rätt in i vårt hus. Trafik till huset kommer att ge störande buller och avgaser. Vi kommer inte att ha tillgång till grönområdet som idag utnyttjas för skidåkning, skoteråkning, promenader etc. Tillgång till Hoberget utan att behöva gå ut på Edelsbergsvägen är viktig. Vägen är belastad med mycket genomfartstrafik och hög hastighet. Med en ny förskola, som även är planerad, befarar vi att det förvärras.

Kommentar: förtätningen av staden, som planen innebär, för nya bostäder/äldreboende och angränsande detaljplan för skola kan medföra upplevda negativa konsekvenser för närboende så som påtalas. Detaljplanen innehåller bestämmelser om högsta höjd, avstånd och angöring via en ny gata i syfte att minska de negativa aspekterna för de närboende.

Fastighetsägare till Gråsiskan 3,4, 6,7 (godkänner inte planförslaget)

I egenskap av fastighetsägare till Gråsiskan 3, Gråsiskan 4, Gråsiskan 6 och Gråsiskan 7 godkänner vi ej rubricerad plan på grund av följande punkter:

Utsikten från våra fastigheter försämras radikalt. I stället för att se skogsområde och trevånings hyreshus på avstånd kommer utsikten att utgöras även hög husvägg. Denna husvägg placeras för nära tomtgräns, det blir för smalt mellanrum mellan nybyggnaden och våra fastigheter. Detta kommer att innebära att vi inte fullt kan nyttja södra delen av våra tomter, då insynen blir oacceptabel. Från högsta våningarna på nybyggnaden kommer man ha full insyn över hela tomterna vilket vi anser begränsar vår integritet i alltför stor grad. Värdet på våra fastigheter kommer att sjunka drastiskt, vi förlorar karaktären av ett gammalt villaområde med erforderligt avstånd till annan typ av bebyggelse till att bli alltför förtätad med helt annan typ av byggnader.

Det grönområde som nu finns mellan berörda fastigheter och Hedhamregatan är ett uppskattat rekreativområde för boende på Brånan och Hedhamre. Här finns skidspår, skoterspår, upptrampade promenadstiger etc. Området används även för hundpromenader. Den lilla skogsdungen i anslutning till nedre delen av området har alltid använts av barn för lek. Förskole-och skolbarn bör ha tillgång till grönområden för lek, skidåkning, naturupplevelser och utflykter i direkt anslutning till befintliga och tänkta nybyggnationer av förskolor. Rådjur har sina stråk i grönområdet till glädje för barn och övriga boende. Barn på förskolorna har möjligheter till naturupplevelser på nära håll.

I många fastigheter på berörd del av Edelsbergsvägen är ett generationsskifte förestående. De nya fastighetsägarna blir troligtvis barnfamiljer. Detta ställer högre krav på närliggande lekmöjligheter och grönområden. Det har tidigare

funnits en uppskattad lekplats och lekplan på grönområdet när området var bebott av småbarnsfamiljer. För lite äldre barn och vuxna är Hoberget ett bra rekreationsområde.

Nybyggnationen påverkar soltimmar på tomterna vilket försämrar miljön för växtlighet och vistelse på våra tomter. Vi förlorar även för oss så vackra och betydelsefulla solnedgångar, vi kommer inte kunna njuta av ljumma kvällar i kvällssol, det försämrar vår livskvalitet. Det har alltid funnits en tendens till blåst i dalgången från väster. Ingen kommentar finns i skrivelsen om hur vindförhållanden eventuellt påverkas till det sämre. Noteras skall att den utlovade solstudien ej bifogats skrivelsen trots att så angivits.

Nybyggnationen och den planerade tillfarten medför störningar i form av buller och ljus nattetid. Vi ifrågasätter dessutom lämpligheten med en väg i direkt anslutning till rekreationsområdet Hoberget.

Vi frågar oss om det inte finns bättre placeringar av den tänkta nybyggnationen. Ett boende för äldrevård skulle förslagsvis med fördel kunna placeras i omedelbar anslutning till Hamrelund (där Pionens förskola för närvarande ligger).

Sammanfattningsvis godkänner vi inte detaljplan för bostäder och äldrevård del av Hamre 10:10, Gärdet 2:1.

Kommentar: *solstudien kom tyvärr inte med i samrådsutskicket men fastighetsägarna fick den tillskickad sig vid ett senare tillfälle. Solstudien fanns tillgänglig på hemsidan och på kommunens anslagstavla under hela samrådsperioden vilket framkom i de två samrådsbreven som skickades ut. De som inte fick solstudien i det första sekedet direkt fick utökad svarstid.*

Förtätningen av staden för bostäder och skola kan medföra upplevda negativa konsekvenser för närboende så som påtalas. Detta belyses i planbeskrivningens avsnitt om konsekvenser för närboende/brukare. Planbeskrivningen kompletteras med att nya ljussken kan verka störande för boende. Att insyn kan verka störande är belyst i planbeskrivningen.

Gata samt gång- och cykelväg planeras att utföras separerade från varandra för god trafiksäkerhet.

Större delen av skogsdungen ingår i angränsade detaljplan för skola vilket innebär att den kan bevaras för skoländamål. Inom skolområdet bedöms plats finnas för en tillfredställande utemiljö. Hoberget ligger i nära anslutning och kommer enkelt nås av förskolebarnen via parkmarken. Skogsdungens relevans för vindreduktion lyfts i planbeskrivningen.

Detaljplanen innehåller bestämmelser om högsta höjd, avstånd och angöring via en ny gata söderifrån i syfte att minska de negativa aspekterna för de närboende.

Byggnaders minsta avstånd från fastighetsgräns utökas.

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter föreslår Samhällsbyggnadskontoret revideringar i planbeskrivning enligt kommentarerna ovan.

Plankartan revideras i syfte att delvis tillgodose inkomna synpunkter genom att införa ett större bebyggelsefritt avstånd från fastighetsgräns i norr. Marken får inte förses med byggnad 8 m från fastighetsgräns i norr och 4- 4,5 m i övriga gränser. Därmed medges varken byggnad för bostad/ äldreboende eller carports, förråd och liknande inom det prickmarkerade avståndet från gränserna.

Detaljplanen revideras därutöver genom att högsta byggnadshöjd justeras utifrån tilltänkt byggnad samt att en bestämmelse om lägsta höjd för färdigt golv införs utifrån analys av extrem nederbörd.

Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda och/ eller inte godkänt detaljplanen:

Fastighetsägarna till:

- Gråsiskan 1
- Gråsiskan 2
- Gråsiskan 3
- Gråsiskan 4
- Gråsiskan 5
- Gråsiskan 6
- Gråsiskan 7

Planavdelningen

Stefan Norberg
Planarkitekt