

Samhällsbyggnadskontoret**Antagandehandling**

2018-05-07

Dnr 2017-00350

Stefan Norberg

Planarkitekt

Välj ett objekt.

Samh.bygg@bollnas.se

Granskningsutlåtande

Detaljplan för skola, Hamre 10:18 och 10:17

Beslutad av Välj ett objekt. åååå-mm-dd §



1. Inledning

Detaljplanen för skola inom fastigheterna Hamre 10:18 och 10:17 i Bollnäs tätort var föremål för granskning under tiden 2018-04-09 till och med 2018-04-23. Handlingarna fanns tillgängliga på Kundcenter i stadshuset och på kommunens hemsida. Berörda remissinstanser och sakägare underrättades skriftligen om granskningen.

Följande 8 st. skriftliga yttranden har inkommit. Yttrandena redovisas nedan med kommentarer.

2. Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen Gävleborg

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i samband med att den ställts ut för granskning under tiden den 2018-04-09 – 2018-04-23. Detaljplanen strider inte mot Översiktsplan för Bollnäs kommun, antagen 2015-12-14. Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommentar: *ingen kommentar.*

Polisen

Polismyndigheten har inget att erinra i detta ärende mer än att planeringen av de trafiksäkerhetshöjande åtgärderna som vidtas bör beaktas särskilt då det gäller en skola som är tänkt att bedrivas inom den angivna detaljplanen.

Kommentar: *planavdelningen delar synpunkten.*

Teknik-, service- och fritidsförvaltningen

Förvaltningen har tagit del av handlingarna. Förvaltningen har inget att invända mot det som redovisats.

Kommentar: *ingen kommentar.*

Räddningstjänsten södra Hälsingland

Räddningstjänsten södra Hälsingland har inget mer att erinra.

Kommentar: *ingen kommentar.*

Lantmäteriet

För detaljplanens genomförande krävs att det genom fastighetsreglering överförs mark mellan berörda fastigheter. För att tydliggöra vilka markområden som avses kan det vara bra att infoga en förändringskarta i planbeskrivningen där det framgår vilka områden som ska föras över från och till vilken fastighet.

I planbeskrivningen framgår att parkmark ska föras över från Hamre 10:18 till Hamre 10:10. Det verkar mer rimligt att marköverföringen sker till den angränsande kommunala fastigheten Gärdet 2:9. När det gäller den allmänna

platsmarken för gata (Edelbergsvägen) är det naturligare att marköverföringen sker till Hamre 10:10.

Övrigt

På sid 11. under ”Gråsiskan 8” står det att ”avtals-servitut till förmån för Gråsiskan 8 för jordvärmeledningar inom Hamre 10:10”. Avtals-servitutet belastar Hamre 10:18.

Kommentar: *det anses tillräckligt att tilltänkta marköverföringar redovisas i text. Planavdelningen delar synpunkten om Gärdet 2:9 och planbeskrivningen revideras även angående lantmäteriets övriga synpunkter.*

Fastighetsägarna till Gråsiskan 6

Vi godkänner inte detaljplanen. Idag är det parkmark och vi anser att det skall, så förbli. Den är en grön korridor ut i naturen. Kommunens tidigare princip med gröna stråk in i bebyggelse och ut i naturen är oerhört värdefull och gynnar alla bosatta såväl i villaområdet som i hyreshus och bostadsrättshus. Vi kommer inte ha tillgång till grönområdet som idag utnyttjas för lek, promenader, skidåkning och skoteråkning etc.

Kommentar: *förtätningen för skoländamål medför minskad allmän grönyta men medför andra fördelar så som beskrivs i planbeskrivningen. Tillgång till allmän parkmark i nära anslutning kommer fortfarande finnas strax väster om planområdet.*

Fastighetsägarna till Gråsiskan 8

Vi godkänner inte detaljplanen. Idag är det parkmark och vi anser att det skall, så förbli, den är en grön korridor ut i naturen. Principen med gröna stråk in i bebyggelse och ut i naturen är oerhört mycket värd. Vi kommer inte ha tillgång till grönområdet som idag utnyttjas för lek, promenader, skidåkning och skoteråkning etc.

Kommentar: *förtätningen för skoländamål medför minskad allmän grönyta men medför andra fördelar så som beskrivs i planbeskrivningen. Tillgång till allmän parkmark i nära anslutning kommer fortfarande finnas strax väster om planområdet.*

Fjällmyra förskola/ fastighetsägarna till Gråsiskan 9

Vi bestrider och godkänner inte detaljplanen för; skola Hamre, 10:17 och 10:18. Gråsiskan 9 innefattar två byggnader, [Edelsbergsvägen 29](#) som bedrivs som en fristående förskola. [Edelsbergsvägen 31](#) är för nuvarande privatbostad.

I vårt icke godkännande av detta, vill vi att ni tar följande punkter i beaktande.

I vår verksamhet som förskola, ser vi vikten av utevistelse som en mycket viktig del för barns hälsa. Vi ser att vistelsetiden utomhus är en viktig faktor för barns nuvarande och framtida hälsa, likväl psykiskt som fysiskt. Vi har en utegård där våra barn vistas dagligen, både för lek och vila. Då gården gränsar till de tilltänkta nybyggnationerna ser vi det som mycket störande. Att ha en

byggarbetsplats som medför både buller, damm och risker med byggnationen ock maskiner är en mycket olämplig miljö för barn att vistas i och i närheten av.

Trafiken i området kring oss är redan stor, likaså hastigheterna på trafiken är redan högre än tillåtet. Med ytterligare verksamhet i den stora utsträckning som nu planeras kommer trafiken bli ett ännu större problem! Lika så koldioxidutsläppen i området.

Vår verksamhets utegård gränsar i nuläget till Hamregård förskolas parkering. Den ytan är vad vi vet "parkmark" som egentligen inte får vara en anlagt parkeringsplats.(!?) Vi har inte ifrågasatt detta tidigare, men den "nya" byggnad som nu planeras gör att vår gård blir ett instängt område. Vi använder oss av "grönområdet" som gränsar till Hedhamre för att ta oss till bland annat Hovberget för att nå icke styrd utomhusmiljö, vilket är ett av målen hos Skolverket. Då Edelsbergsvägen är tungt trafikerad och ej har någon trottoar bortanför oss, så undviker vi av säkerhetsskäl att gå där med barnen.

Från Hamregårds förskola hörs i nuläget barnen väl över till oss. Självklart är det förstås, men med ytterligare (låt oss räkna med ett hundratal barn, lågt räknat) i den nya verksamhet som planeras blir ljudvolymen enorm. Det är viktigt att höra och se alla barn utomhus, men ljudet som "studsar" mellan husväggar förstärker och försvårar tydligheten i var det kommer ifrån. För barnens miljö är det här i högsta grad olämpligt. Varför planeras verksamheter att behöva trängas på en liten yta? Vi ser inga fördelar i placeringen av den tilltänkta byggnaden. Att tätbebygga detta område är i många och viktiga avseenden olämpligt.

Detta "grönområde" gör att det i övrigt rätt tätbebyggda området får ett friområde. Vilket vi anser behövs för tillgängligheten till naturen. För att inte tätbebygga i områden där det inte är absolut nödvändigt. Vi ser det här otroligt opassande och obegåvad arkitektur.

Edelsbergsgård är en av de äldsta byggnaderna i Bollnäs. Vi är glada att förvärva denna byggnad och gård, vilken också borde vara i Bollnäs kommuns intresse att bevara i det avseendet att inte "bygga in" något som dels hör till vårt kulturella arv.

Eftersom ett av husen på Gråsiskan 9, även är bostadshus, är det en högt negativ inverkan att få en byggnad så nära. Närheten till ett öppet grönområde är en av de faktorer som gör "småstaden" till en vinnare. Det borde Bollnäs kommun vara rädda om, varför tränga ihop byggnader och verksamheter när ytor finns för att undvika detta "storstadsfenomen". Att erbjuda ett luftigt klimat mellan bebyggelse är positivt för alla som bor i anslutande. (Se Statens folkhälsoinstituts skrift, "Aktivt liv i byggda miljöer" manual för kommunal planering.)

Har ni tänkt på miljön för de barn som ska vistas i er "tilltänkta" verksamhet? Deras möjlighet till en utemiljö utan höga ljudnivåer? Utevistelse på en gård utan att behöva västar som skiljer barnen åt, för att ytan är knapp? Samverkan

som anses vara en faktor till bebyggelse så nära oss och Hamregård ser vi ingen motivering i. Endast en kaosartad miljö för barnen att vistas i!

Solstudien visar på en skuggning av vår gård, detta är såklart en negativ faktor.

Se text "Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet.
Plan- och bygglagen (2010:900) Placering och anordnande av friyta på obebyggd tomt (8 kap. 9 andra stycket)

Kommentar:

Eventuella störningar i samband med byggnationen av den nya skolan är av tillfällig art.

Parkeringen är som nämns anlagd på parkmark. I och med föreslagen detaljplan blir parkeringen planenlig.

Genom skolområdet avser kommunen som markägare att ha ett stråk för gångpassage för primärt hämta-lämna funktion. Anslutningen sker från parkmarken i söder och Edelsbergsvägen i norr. Gångstråket kommer även att kunna användas av Fjällmyra förskola för passage genom skolområdet till parkmarken som i sin tur leder vidare till Hovberget. Förskolan kommer därför inte att behöva använda Edelsbergsvägen utan trottoarer för att kunna nå Hovberget.

En av fördelarna med att förskolan hamnar i ett centralt läge är att det är mer sannolikt fler väljer att inte använda bilen till och från förskolan. För staden som helhet är detta av godo, men naturligtvis kommer trafiken att öka på aktuell plats jämfört om förskolan skulle hamna någon annanstans.

Storleken på förskolan och hur många barn som kommer att vistas inom området styrs inte i detaljplanen utan i detaljplanen sätts ramarna för markanvändningen och byggnationens största yta, höjd etc. Hur friytorna designas för att passa förskolans och barnens behov på bästa sätt avgörs i ett senare/projekteringsskede.

Friytan till den nya förskolan avses finnas söder om ny byggnation, varför byggnationen kommer att fungera som bullerskärm mellan Fjällmyra förskola och den nya. Detsamma gäller om ny byggnad skulle placeras i vinkel mot Hamregårds förskola. Notera att solstudien enbart ger ett möjligt scenario utifrån placering och storlek på förskola. Ljudet från de tre förskolorna skulle därför kunna reduceras med bebyggelseutformningen. Hur det löses inom den nya förskolan återstår att se, men ny växtlighet inom parkmark och skolområdet bidrar också i viss grad till att dämpa ljud.

Angående kulturmiljön har Läns museet yttrat sig i samrådet över att det är bra att byggnadshöjden regleras så att tillkommande bebyggelse inte förtar intrycket av huset från 1700-talet och hade inga särskilda övriga synpunkter att

framföra. Bebyggelsehöjden ökades dock från 8 till 9 m från samrådet till granskningen, men ny byggnation bedöms trots det inte skada den äldre.

Planen ger goda möjligheter att kunna erbjuda erforderlig friyta enligt Boverkets allmänna råd och att uppfylla PBL 8 kap 9 §.

Sammanfattning och revideringar

Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Fastighetsägarna till Gråsiskan 6

Fastighetsägarna till Gråsiskan 8

Fjällmyra förskola/fastighetsägarna till Gråsiskan 9

Under samrådet godkände inte Fastighetsägare till Gråsiskan 5 planförslaget och fick inte sina synpunkter tillgodosedda.

Att tillgodose de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda bedöms innebära att planen ska förkastas, att låta parkmarken bestå och att finna en ny plats att pröva för förskola. Sammanfattningsvis menar de sakägarna som inte godkänner förslaget att planen drabbar en grön korridor och att ny bebyggelse och verksamhet kommer att innebära störningar för angränsande bostäder och förskola samt få negativa konsekvenser för luftkvalité, trafiksäkerhet med mera under byggnadsfas och senare.

På plankartan tillkommer en bestämmelse om lägsta nivå på färdigt golv för nya byggnader i syfte att undvika översvämningar som kan tillkomma vid skyfall.

Planavdelningen

Stefan Norberg
Planarkitekt

Välj ett objekt.
Välj ett objekt.