

Samhällsbyggnadskontoret

Samh.bygg@bollnas.se

Granskningshandling

2018-03-12

Dnr 2017-00350

Samrådsredogörelse

Detaljplan för skola, Hamre 10:18 och 10:17, Bollnäs kommun, Gävleborgs län

Godkänd av Miljö- och byggnämnden 2018-03-28 § 29



1. Inledning

Detaljplan för skola, del av fastigheterna Hamre 10:17 och 10:18 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 12 st. skriftliga yttranden har inkommit.

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 skoländamål.

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

Buller

Kommunen bör i planbeskrivningen förtydliga hur stor friyta som uppnås vid den planerade förskolan och jämföra denna med Boverkets rekommendationer. Om ytorna skiljer sig åt bör det finnas ett resonemang kring detta.

Kommentar: *Resonemanget kring Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet utvecklas i planbeskrivningen.*

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

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 lantmäteriförrättning 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.

Fastighetsbildning

I planbeskrivningen nämns att någon fastighetsbildning inte är nödvändig för att genomföra detaljplanen. För att Hamre 10:18 ska bli planenlig och enbart bestå av kvartersmark bör dock ett markområde föras till förslagsvis Hamre 10:10. Ett steg i planens genomförande bör även vara att överföra ett markområde av Hamre 10:17 till Hamre 10:18. Ett avtalsservitut till förmån för Gråsiskan 8 påverkas av detaljplanens genomförande. Ett avtalsservitut tas enklast bort från fastighetsregistret genom att ägaren till Gråsiskan 8 ansöker om dödning av inskrivningen hos fastighetsinskrivningen. Ett avtalsservitut kan även upphävas genom en lantmäteriförrättning.

Övrigt

Ett skrivfel har smugit sig in på sid 2 i planbeskrivningen. Under rubriken ”markägare” står fastighetsbeteckningen ”10:7” som istället bör vara ”10:17”.

Kommentar: *VA-ledningarna kommer troligen inte att behöva att flyttas på till följd av ny bebyggelse. För att säkerställa att ledningsrätt går att bilda läggs ett markreservat för de underjordiska ledningarna (u-område) ut.*

Planbeskrivningen revideras gällande förslaget kring fastighetsbildning:

- marköverförande av parkmark från Hamre 10:18 till Hamre 10:10
- marköverförande av kvartersmark från Hamre 10:17 till Hamre 10:18
- marköverförande av gatumark (Edelsbergsvägen - i angränsande detaljplan) av del av Hamre 10:18 och Hamre 10:17 till Hamre 10:10.

”10:7” ändras till ”10:17”.

Helsingvatten AB (godkänner förslaget)

Befintliga huvudledningar för vatten och spillvatten finns i öst-västlig riktning genom fastigheten. Huvudledning för dagvatten är anlagd parallellt, men närmare fastighetens södra gräns. Ledningarna har undersökts genom TV-filmning. Det konstaterades att inget akut behov av ledningarna finns. Vid en eventuell framtida sanering av spillvatten och vattenledningarna bör alla ledningar byggas i dagvattenledningens sträckning. Såvida ingen byggnad placeras över de befintliga huvudledningarna och försvårar underhållsmöjligheterna finns inga skäl till VA-ledningsomläggning. Skulle behovet av ledningsflytt uppstå får detta finansieras av exploatören.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med informationen kring vattenledningar. VA-huvudledningarna kommer troligen inte att behöva att flyttas på grund av ny bebyggelse. För att säkerställa ledningsstråket och att ledningsrätt går att bilda läggs ett markreservat för de underjordiska ledningarna (u-område) ut.*

Skanova

Skanova har markförlagda kablar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att ett U-område upprättas runt Skanovas ledningar. 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: *Teleledningarna kommer troligen inte att behöva att flyttas på till följd av ny bebyggelse. För att säkerställa ledningarnas läge och att ledningsrätt går att bilda läggs ett markreservat för de underjordiska ledningarna (u-område) ut.*

Optokabel inom den allmänna platsmarken behöver inget u-område för att anses säkerställd.

Planbeskrivning kompletteras med att exploatör bekostar eventuell flytt av ledning.

Fastighetsägare till Gråsiskan 5 (godkänner inte förslaget)

Park, gång och 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. Det ger även ett rätvinkligt, gent stråk för flertalet av de tänkta gång- och cykeltrafikanterna. Det befäster även ett delvis redan befintligt rörelsestråk. Det bevarar även ett öppet siktstråk i öst-västlig riktning och en grön korridor i ett längre avsnitt. Att ha parkmark i både söder och norr skulle minska skolans mark.*

Fastighetsägare till Blåhaken 6 (godkänner förslaget)

Fastighetsägare till Blåhaken 6 (godkänner förslaget)

Kommentar: *Ingen kommentar.*

Fastighetsägare till Gråsiskan 8 (godkänner inte förslaget)

Fastighetsägare till Gråsiskan 8 (godkänner inte förslaget)

Kräver ersättning till nytt värmesystem.

Kommentar: *Frågan är belyst i planbeskrivningen och avgörs mellan ledningsägare och fastighetsägaren genom Teknik- Service och fritidsförvaltningen.*

Kommunalförbundet södra Hälsingland

Som information till byggherren vill Kommunalförbundet södra Hälsingland meddela följande:

Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för räddningsfordon bör inte överstiga 75 meter. Vidare bör avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt inte överstiga 50 meter. Om dessa två förutsättningar inte kan uppfyllas kan det finnas behov av att ytterligare en brandpost anordnas inom fastigheten.

I övrigt har Kommunalförbundet södra Hälsingland inget att erinra gällande detaljplaneförslaget.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras med informationen.*

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 kvarters mark för skolverksamhet. Det tilltänkta planområdet utgörs idag av ett obebyggt grönområde utan träd. Området gränsar till en fastighet med en huvudbyggnad från 1700-talet som numer inrymmer en privat förskola.

Länsmuseet anser att det är bra att byggnadshöjden inom planområdet har reglerats till max åtta meter eller två våningar, så att den tillkommande skolhusbebyggelsen inte förtar upplevelsen av huset från 1700-talet, norr om planområdet. Länsmuseet har inga särskilda övriga synpunkter att framföra i detta fall.

Kommentar: *byggnadshöjden är reglerad till 8 m, två våningar är därmed möjliga.*

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 9:

”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 6:
”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.*

En geoteknisk undersökning bör genomföras inför ett plangenomförande, planbeskrivningen kompletteras under avsnittet Tekniska utredningar.

Texten om nederbörd i mm kompletteras.

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

Sammanfattning och revideringar

Med anledning av framförda synpunkter föreslår Samhällsbyggnadskontoret revideringar av planbeskrivning enligt kommentarerna ovan. Plankartan revideras enligt följande:

- Eftersom flertalet av de underjordiska ledningarna inte kommer att behöva flyttas på tillkommer ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område). I u-området ingår VA-huvudledning, tele, fjärrvärme och optokabel. U-området säkerställer att ledningsrätt går att bilda.

Sammanställning över de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

- Fastighetsägare till Gråsiskan 5 (vill ha parkmark och gc-väg nedanför villorna)
- Gråsiskan 8 har inte godkänt planförslaget men bedöms få sina synpunkter tillgodosedda genom att frågan om ersättning för uppvärmningssystem avgörs i ett genomförandeskede/senare skede

Planavdelningen

Stefan Norberg
Planarkitekt

Välj ett objekt.
Välj ett objekt.