

Samhällsbyggnadskontoret

2018-05-07

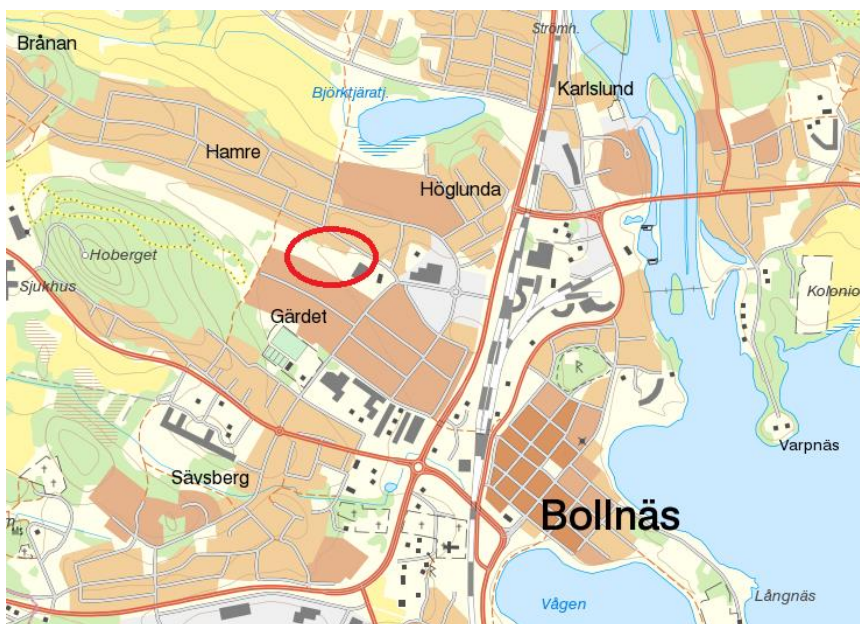
Dnr 2017-00350

Stefan Norberg
Planarkitekt
072 529 75 44
Samh.bygg@bollnas.se

Planbeskrivning

Detaljplan för skola

Hamre 10:18 och 10:17



Planområdets läge markerat

**Antagen av Miljö- och byggnämnden i Bollnäs kommun 2018-05-23 § 66
Laga kraft 2019-03-06**

Inledning

Detaljplanens plankarta är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar och konsekvenser planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att förstå plankartan. Detaljplanen tas fram enligt nedanstående planprocess.



Planprocessen. Markerad ruta visar var vi befinner oss nu

Bakgrund och syfte

Bollnäs kommun har behov av fler förskoleplatser och nya, moderna förskolelokaler i centrala Bollnäs. Det aktuella området har visat sig intressant för att i en ny detaljplan pröva en ny markanvändning för skola. Detaljplanens syfte är att ompröva markanvändningen från nuvarande, allmän plats för park, till kvartersmark för skola.

Parallellt med denna detaljplan upprättas en detaljplan för bostäder och äldreboende inom fastigheten Hamre 10:10 direkt öster om planområdet.

Planhandlingar

Plankarta
Planbeskrivning (denna handling)
Fastighetsförteckning

Underlag

Samrådsredogörelse
Behovsbedömning
Solstudie

Läge och areal

Planområdet är beläget mellan stadsdelarna Hamre och Gärdet i västra Bollnäs. Planområdets totala area är cirka 15000 m².

Markägare

Bollnäs kommun är markägare till Hamre 10:17 och Hamre 10:18.

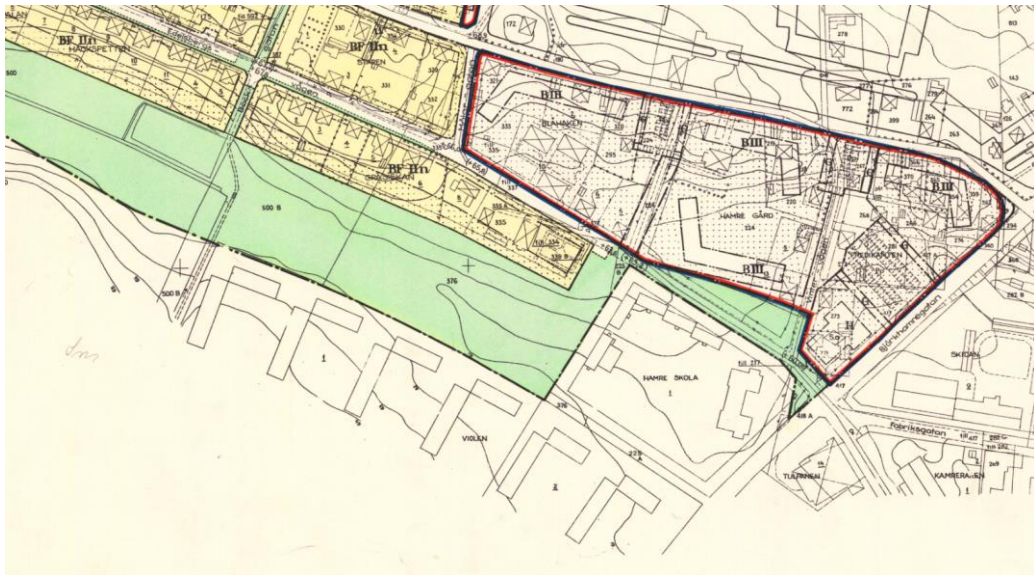
Tidigare Ställningstaganden

Översiktsplan

För området gäller översiktsplan för Bollnäs kommun, antagen av kommunfullmäktige 2015-12-14. Enligt översiktsplanens avsnitt om bebyggelseutveckling kommer Bollnäs befolkning att öka fram till 2030. Den grundläggande strategin för bebyggelseutvecklingen är att utbyggnaden främst sker genom en förtätning och utvidgning med målet att främja en hållbar utveckling. Genom koncentrerad bebyggelse är förhoppningen att minska bilberoendet samt att investering och förvaltning av infrastruktur kan bli mer kostnadseffektiv. Planområdet bedöms i översiktsplanekontexten utgöra ett lämpligt förtätningsområde och detaljplanen verkar enligt översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för *delar av stadsdelarna Brånan och Hamre*, fastställd 1968-07-18. Marken är utlagd som allmän plats avsedd för parkändamål.



Utdrag ur gällande detaljplan

Ny detaljplan

Miljö- och byggnämnden uppdrog Samhällsbyggnadskontoret 2017-06-21 att planlägga Hamre 10:18 med flera. Nämnden beslöt 2018-01-31 att sända planförslaget på samråd.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

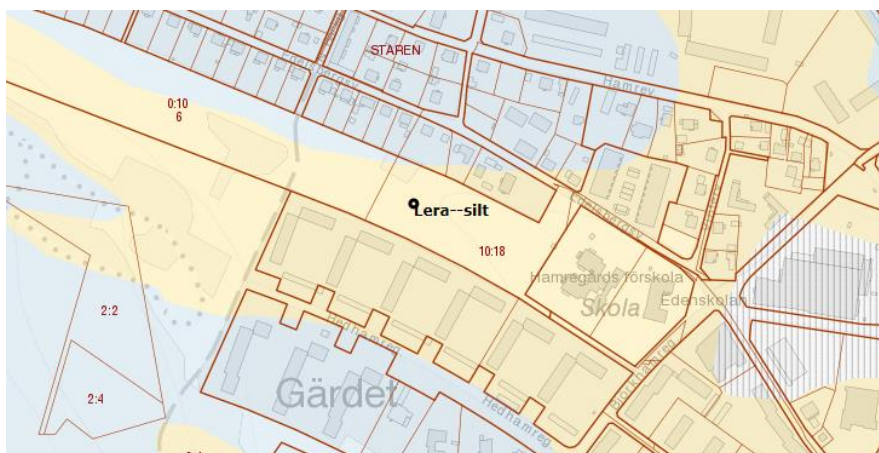
Planområdet utgörs av ett obebyggt grönområde som sträcker sig in mellan bebyggelse i norr, söder och öster. Terrängen är okuperad och marken lutande åt söder med en lågpunkt i västra delen. Nivåskillnaden är cirka 3 m mellan högsta och lägsta punkten. Ett mindre skogsparti finns inom området medan det i övrigt inte växer några träd. Planområdet är planlagt som parkmark men brukas inte som park utan står outnyttjat. Ytan hålls öppet genom att växtligheten slås av ett par gånger per år.



Planområdet sett från det sydöstra hörnet

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU utgörs marken av lera-silt till ett uppskattat jorddjup 5-10 m. I detaljplaneskedet har ingen geoteknisk utredning genomförts men vilket föreslås genomföras inför ett plangenomförande.



Planområdet utgörs av lera-silt (gul) omgivet av högre belägen moränmark (blå)

Befintlig bebyggelse

Gärdet utgör ett av de befolkningstätaste områdena i Bollnäs med stor del flerfamiljshus. Planområdet är obebyggt men gränsar i norr till villabebyggelse som ligger på höjden utmed Edelsbergsvägen, samt en byggnad från 1700-talet som inrymmer den privata förskolan Fjällmyra förskola som har två barnavdelningar. Öster om planområdet ligger den kommunala Hamregård förskola, som utgörs av en envåningsbyggnad i två flyglar uppförd 2011. Förskolan har sex avdelningar för barn i åldern 1-5 år. Fasaden utgörs av grå målad träpanel och har rött tegeltak. I söder utgörs angränsande bebyggelse av trevånings lamellhus utbyggda på 1960-talet. I den detaljplan som tas fram parallellt med denna planeras bebyggelse för bostäder/äldrevård i upp till fyra våningar direkt väster om planområdet.



Planområdet sett västerifrån

Kollektivtrafik

Bussförbindelser finns i nära anslutning till skolområdet på Björkhamregatan som trafikeras av busslinjenät 2, sträckan: Centrum-Gärdet-Sjukhuset-Heden-Brånan-Gärdet-Centrum. Busshållplatsen nås via Edelsbergsvägen och via den kommande nya gång- och cykelanslutningen. Vid Bollnäs Resecentrum angör regionala bussar och tåg och ligger inom 1 kilometer från planområdet.

Service

Planområdet ligger nära andra servicefunktioner så som skolor, matvarubutiker och Bollnäs handelscentrum. Närservice finns i Gärdets centrum med livsmedelsaffär, Bollnäs familjecentrum, bensinmack, gatukök och andra småbutiker.

Planförslag

Skola

Användningen av kvartersmark föreslås till skola (S). Det innebär att alla typer av skolor är möjliga. Kommunens inriktning är dock enbart att bebygga området för förskola med tillhörande förråd, miljöhus, hårdgjorda ytor/ parkering och stängsel. Bebyggelsens omfattning regleras till 9 m i högsta byggnadshöjd, vilket medger 2 våningar. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea är 30 %. Vad gäller placering av byggnader ska dessa placeras minst 6 m från allmän gata, byggnader för skola ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns och förråd, uthus, bodar och liknande byggnader ska placeras minst 2 m från fastighetsgräns.

Friytor för skola

Skolmarkens yta bedöms vara tillräckligt stor att tillgodose tillräckliga friytor för barnens utevistelse. Marken är dock relativt torftig avseende höjd- och vegetationsförhållanden. Den enda befintliga vegetationsyta som ger variation inom planområdet är det mindre skogspartiet i skolområdets nordvästra hörn. Förutom att utveckla sådana aspekter inom området bör skogsområdet tas tillvara som friyta och bevaras i vindreducerande syfte.

Förutsättningarna att uppfylla Boverkets allmänna råd (2015:1) *om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet* är sammantaget goda. Enligt de allmänna råden ska det vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid förskolor bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola och barnen självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan.



Befintlig vegetationsyta sommar och vårtid

Skolområdet är nära placerat naturområdet Hoberget som ligger strax väster om planområdet. Den öppna natur- och parkmarken västerut kommer att nås via en kort promenad via det föreslagna allmänna park- och gångstråket söder om skolmarken i öst-västlig riktning.

Två stigar finns genom skolområdet vilket tyder på att det finns ett visst tryck av allmänheten att passera igenom vilket man bör ha i åtanke vid uppsättning av eventuellt stängsel med grind. Kvarterets långsträckta form innebär att

passagemöjligheterna är begränsade och det därför kan finnas vilja av att gena över skolmarken.

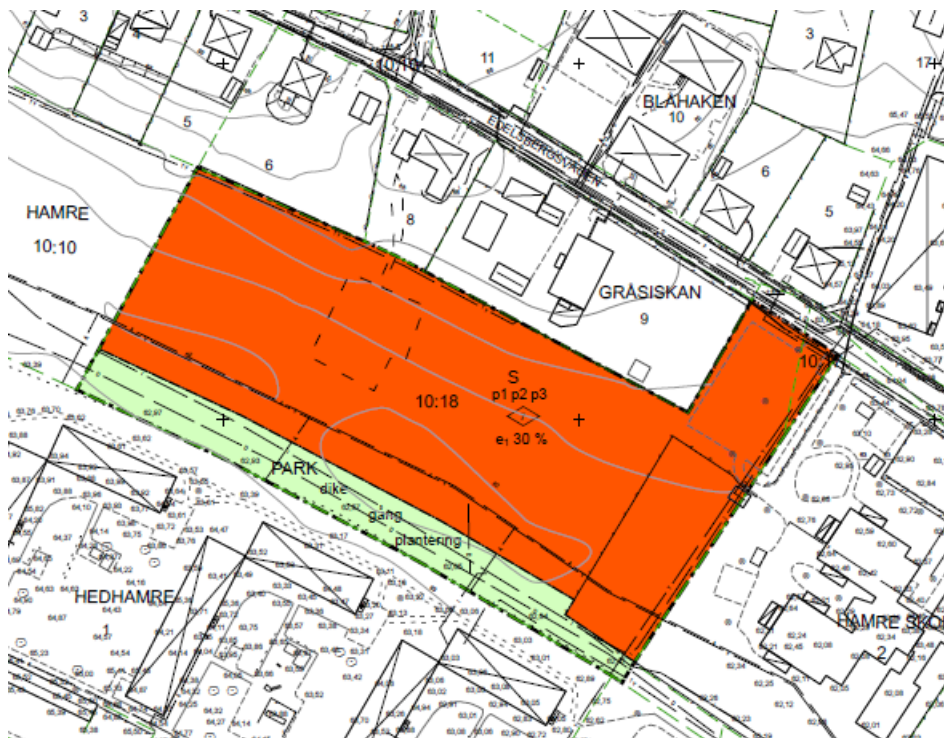
Ljus, ljud- och luftförhållanden

Skolområdet har goda förutsättningar till ett bra ljus över dagtid eftersom det är ett långsträckt område i söderläge. Skolområdet bör disponeras så att barnens friytor placeras i söderläget med byggnaderna i norra delen.

Både ljud- och luftkvaliteten bedöms som god på området då det angränsar till parkmark, bostadsbebyggelse, befintliga förskolor och enbart en mindre lokalgata. Det som bedöms kunna innebära negativ luft- och ljudkvalité i någon mån är den egna trafiken till skolan som därför bör förläggas så långt bort som möjligt från förskolan och friytorna.

Park

Mark söder om skolan planeras som parkmark vilket innebär att en grön korridor in i stadsdelen Gärdet bevaras. Parkmarken avses förses med en gång- och cykelväg (gång), vilket ökar tillgängligheten förbi och till området. En fortsättning på befintlig allé (plantering) uppförs i grönstråket till fördel för trivsel och ekosystemtjänster. Parkmarken fungerar även som infiltrationsbädd för att rena och fördröja dagvatten genom sin grönyta samt genom uppförandet av ett låglänt dike/fåra som kan fördröja tillfälliga större mängder dagvatten men som kommer att vara torrlagt under större delen av tiden. Parkmarken fortsätter västerut, med lika planbestämmelser, i den detaljplan som tas fram parallellt med denna.



Utdrag ur plankartan

Utfart, parkering, trafik

Skolområdet kommer att angöras från Edelsbergsvägen över nuvarande parkeringsyta, se figur nedan. Som en konsekvens kommer trafikmängderna att öka något på Edelsbergsvägen under rusningstid. Gatan Edelsbergsvägen ingår i lokalgatunätet och har trottoarer på båda sidor. Skolan kommer även att kunna angöras till fots och cykel från det allmänna parkstråket söder om området.

Parkering för hämtning och lämning av barn samt personal anordnas inom kvartersmarken och bör utformas för ett säkert och smidigt flöde där backning med bil undviks. Den planerade byggnationen av bostäder/äldrevård väster om skolan kommer att angöras via en förlängning av Hedhamregatan och kommer inte att påverka skolområdet.



Pilarna visar hur skolan kommer att nås med trafik via Edelsbergsvägen i norr och med gång- och cykeltrafik via parkstråket i söder.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och förbi skolområdet är god utifrån placeringen i staden, sett i förhållanden till omkringliggande bostäder (brukarna) och utifrån gata/gång- och cykelväg samt kollektivtrafik. Tillgängligheten inom skolområdet och byggnaderna säkerställs i bygglovsskedet utifrån bestämmelserna i Boverkets byggregler (BBR).

Störningar, hälsa och säkerhet

Skyfall

På grund av topografin med de lågt liggande marknivåerna är det en risk att det samlas vatten i lågpunkterna vid extrema nederbörds mängder, så som skyfall, enligt länsstyrelsens utredning rapport *Lokala avrinningsförhållanden i orter i Gävleborgs län*. Generellt sett är det vanligt att dagvattensystemen överbelastas vid intensiv nederbörd och att vattnet istället rinner av längs markytan och

orsakar lokala översvämningar. Översvämningar orsakade av kraftiga regn är en av de vanligaste orsakerna till vattenskador i bebyggda miljöer. Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för översvämning enligt 2 kap. 5 § plan- och bygglagen.

För att säkerställa att ny bebyggelse inte riskerar skada av översvämning till följd av skyfall införs en planbestämmelse om att lägsta tillåten höjd för byggnader till + 62,3 meter över nollnivån i höjdsystem RH2000. Enstaka enklare byggnad av lägre värde och utan samhällsviktig funktion kan placeras på lägre nivå. Kvartersmarken bör även lutas mot parkmarken.

Parkmarkens utformning är även viktig i sammanhanget. Som ovan redogjort ska parkmarken utformas med ett dike och plantering vilket ger möjlighet till bättre hantering av eventuella extremflöden och dagvattenhanteringen generellt. Läs mer under avsnittet dagvatten.



Riskområden för översvämning i samband med skyfall

Radon

Ny bebyggelse ska uppfylla Boverkets byggregler avseende gränsvärden för radon som är 200 Bq/m³.

Förorenad mark

Ingen typ av förorenad mark finns registrerad i planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten/avlopp

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp till vilket skolan ska ansluta till. Huvudledningar för vatten och spillvatten korsar skolmarken i öst-västlig riktning inom kvartersmark. VA-huvudledningarna kommer troligen inte att behöva flyttas på till följd av ny bebyggelse. För att säkerställa ledningsstråket och att ledningsrätt går att bilda utläggs ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

Ledningarnas status har undersökts genom TV-filmning och det har konstaterats att inget akut behov av ledningarna finns. Vid en eventuell framtida sanering av spillvatten och vattenledningarna bör dock alla ledningar läggas inom parkmark.

Släckvatten

Brandposter finns i Hedhamregatan och Edelsbergsvägen. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för räddningsfordon bör inte överstiga 75 meter enligt Räddningsjätten. 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.

Dagvatten

Med dagvatten avses regn- och smältvatten från tak och hårdgjorda ytor och dräneringsvatten. Planen innebär ökade andelar hårdgjorda ytor och därmed ökade dagvattenvolymer gentemot tidigare. Dagvattenledningar korsar parkmarken i öst-västlig riktning. Det finns inget fastställt dagvattenområde i Bollnäs men skolan bör kunna ansluta till befintligt dagvattenledningsnät.

Inriktningen bör dock vara att omhänderta dagvattnet lokalt så långt möjligt. Detta i syfte att minska sårbarheten vid eventuella extrema nederbördsmängder och för att minska påverkan på vattenkvaliteten i sjön Varpen dit utloppet sker. Det torde vara möjligt att kunna fördröja och hantera de tio första mm nederbörd inom planområdet (10 mm innebär 75 % av årsvolymen enligt Svenskt Vatten; Publikation P110, s 7). Via ett öppet dagvattendike/svackdike inom parkmarken kan mer extrema nederbördsmängder hanteras genom avledning och infiltration.

Energitillförsel

Förskolan bör kunna ansluta till fjärrvärmenätet med anslutning från Edelsbergsvägen. Befintliga fjärrvärmeledningar ligger inom Hamre 10:17 och 10:18 utmed gatan vilka säkerställs med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

El, tele, data

El, tele och datanätet är utbyggt i området. Ledningar för tele, opto och tv-kabel är nedlagda inom planområdet. Ledningarna för tele, optokabel säkras med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

Restprodukter/avfall

Avfallshantering sker genom kommunens gemensamma bolag. Sophus/källsortering placeras med hänsyn till god tillgänglighet för tömning.

Konsekvenser

Miljöbalken 3,4,5 kap miljöbalken

Enligt plan- och bygglagen 2 kap. 2, 10 §§ ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken (MB) tillämpas vid planläggning, även miljö kvalitetsnormerna i MB 5 kap eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas. Planförslaget bedöms vara förenlig med bestämmelserna.

Planområdet är beläget inom ett riksintresseområde, området utmed Ljusnan från Färila till Bergvik enligt MB 4 kap 2 §. Riksintresset berörs av särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten där turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Eftersom riksintresset syftar till att säkerställa friluftslivets tillgång till framförallt Ljusnan, bedöms detaljplanen inte påverka riksintresset.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Enligt upprättad behovsbedömning medför planens genomförande inte betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därmed inte.

Hållbar utveckling och miljö

Konsekvenser för närboende/ brukare

För närboende kommer en nybyggnation enligt planförslaget innebära en påtaglig förändring gentemot tidigare. Bedömningen är dock att markområdet inte har brukats för rekreation eller dylikt på ett sådant sätt att planförslaget innebär att många människors vistelse- eller rekreationsytor förtas. Den huvudsakliga förändringen bör istället ligga på ett mer visuellt plan där landskapsbilden och den invanda vyn förändras. En negativ konsekvens kan vara viss skuggbildning på fastigheter norr om planområdet. För detta har en solstudie genomförts som bifogas planen. För skolans del kan planen innebära att samordningsvinster på sikt uppnås när tre förskolor hamnar inom ett nära avstånd från varandra.

Hållbar utveckling

Planen går i linje med kommunala strategier som förtätning kring serviceorter och mål att främja hållbar utveckling som redovisas i kommunens översiktsplan.

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär att en tätortsnära grönyta tas i anspråk för ändamålet skola.

Fastighetskonsekvenser

Hamre 10:18

Markanvändningen revideras från allmän parkmark till kvartersmark för skola med bygg rätt samt allmän platsmark för park.

Hamre 10:17

Markanvändningen revideras för del av fastigheten från allmän park till kvartersmark.

Gråsiskan 8

Ett avtalsservitut till förmån för Gråsiskan 8 för jordvärmeledningar inom Hamre 10:18 påverkas av detaljplanens genomförande. För ersättningsfrågor och ledningens bortagande ansvarar ledningsägare och fastighetsägaren till Hamre 10:18 (Bollnäs kommun) genom Teknik- Service och fritidsförvaltningen, i planens genomförandeskede.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden, den tid under vilken planen är tänkt att genomförs, är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft. Detaljplanen fortsätter att gälla efter genomförandetiden till dess den ersätts, upphävs eller ändras.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs efter ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Samråd	första kvartalet 2018
Granskning	andra kvartalet 2018
Antagande	tredje kvartalet 2018
Laga kraft	fjärde kvartalet 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Bollnäs kommun är huvudman för allmän platsmark (park).

Ansvarsfördelning

Bollnäs kommuns Samhällsbyggnadskontor ansvarar för planläggning efter uppdrag från Miljö- och byggnämnden. Bollnäs kommuns Teknik, Service- och fritidsförvaltning svarar för planens genomförande både som förvaltare av kommunens fastighetsinnehav och som huvudman för allmän platsmark.

Avtal, ekonomi

Samhällsbyggnadskontoret upprättar detaljplanen enligt avtal med Teknik-service och fritidsförvaltningen. För genomförandet av den allmänna platsen park behövs att pengar budgeteras för ändamålet. För eventuella undanflyttningsåtgärder eller skydd av ledningar/ kablar vidtas för att möjliggöra exploatering är utgångspunkten att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Eventuellt erforderliga geotekniska utredningar genomförs av Teknik- service och fritidsförvaltningen inför ett plangenomförande.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

För att Hamre 10:18 ska bli planenlig och enbart bestå av kvartersmark bör parkmark föras från Hamre 10:18 till Gärdet 2:9. Därutöver bör ett marköverförande ske av Hamre 10:17 till Hamre 10:18. Den del av Hamre 10:17 som ligger inom gatumark i angränsade detaljplan bör föras till Hamre 10:10.

Avtalsservitut tillhörande Gråsiskan 8 bör upphävas i syfte att kunna använda marken till planerat ändamål. 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.

Ledningsrätt kan sökas för de befintliga ledningar inom planområdet som har säkrats med u-område. Prövning av om ledningsrätt går att bilda görs i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäteriet.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av Stefan Norberg i januari 2018 och reviderats i mars 2018. Medverkande har även varit Bashir Hajo samt Jonas Engberg, Fiske och vattenvårdskoordinator.

Stefan Norberg
Planarkitekt

Bashir Hajo
Stadsarkitekt