

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Bashir Hajo
Stadsarkitekt
Tel: 0278-251 18
E-post: samh.bygg@bollnas.se



Planbeskrivning

Detaljplan för Gråsiskan 9, Bollnäs kommun, Gävleborgs län



Gråsiskan 9

Foto LÅ Holmqvist

Dnr: 13-6489
Samråd: 24/3 – 16/4 2015
Granskning: 11/5 – 31/5 2015
Antagande: MBn 8/6 2015 § 84
Laga kraft: 3/7 2015
Genomförandetid t o m 3/7 2020

PLANBESKRIVNING

Till planen hör:

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med den nya planen är att skapa möjligheter för förskolan att fortsätta sin verksamhet på platsen samt att möjliggöra för verksamheter som bostäder och centrum.

Parkeringsmöjligheter tillskapas och löses inom kvartersmark



Gråsiskan 9 och förråd från norr

Foto LÅ Holmqvist

Byggnaden på fastigheten uppfördes under 1700- talet och har varit bland annat bostad, förskola och restaurang.

Den 22 januari 2014 beviljades ett tillfälligt bygglov i två år för ändrad användning från restaurang till förskola. Ett tidsbegränsat lov kan ges under sammanlagt 10 år enligt PBL och en avvecklingsplan för verksamheten skall finnas.

Förskolans verksamhet har tillstånd för sin verksamhet.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Planläggningen bedöms förenlig med bestämmelserna 3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning av mark och vatten d.v.s. riksintressen.

4 kap. MB behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden d.v.s. riksintressen för geografiskt bestämda områden.

5 kap MB behandlar miljökvalitetsnormer. Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv, Miljöbalken kap 3 § 6 samt riksintresse för kust, turism och friluftsliv Miljöbalken kap 4 § 2.

Ett genomförande av detaljplanen anses inte innebära att aktuella riksintressen skadas eller påverkas negativt.

PLANDATA

Planområdet ligger på Hamre i Bollnäs och utgörs av fastigheten Gråsiskan 9.fastigheten gränsar till fastigheten Gråsiskan 8 och till Hamre gårds förskola.

Areal

Planområdets yta uppgår till 3 284 kvm

Markägare

Planområdet ägs av de privatpersoner som bedriver förskoleverksamheten.

Omgivande gatumark ägs av Bollnäs Kommun som också äger markområdet som delvis omger fastigheten. Övrig tomtmark ägs av privatpersoner

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Bollnäs tätort, 1995, gäller för området. Den redovisar bostäder för planområdet.

Detaljplan

Gällande detaljplan, är fastställd 1968.

Detaljplanen anger område för bostadsändamål fristående hus i max två plan vindsvåning får ej inredas.

Fastigheten innehåller också mark som ej får bebyggas.

Program för planområdet

Något planprogram har inte upprättas för området på grund av dess begränsade omfattning.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Detaljplaner och program skall genomgå en behovsbedömning om deras genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med en sådan behovsbedömning är bland annat att integrera miljöaspekterna i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas.

Enligt 5 kap.18§ PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medger användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande miljöpåverkan på miljö, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser.

Skolverksamhet ingår ej i de ändamål enligt PBL för vilken en MKB alltid skall upprättas.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte innebär någon betydande påverkan i den betydelse som anges i PBL.

Motivet för detta kan sammanfattas i följande punkter.

Miljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen eller lite påverkan på miljön i området.

Planområdet är redan ianspråktaget för avsedd verksamhet.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen risk för människors hälsa och säkerhet i den betydelse som avses i PBL.

Hushållning med mark vatten och andra resurser.

Ett genomförande av detaljplanen innebär inget resursslöseri. Befintlig infrastruktur används och marken som nyttjas är redan ianspråktagen för verksamheten.

Kommunala beslut i övrigt

Platsen för förskolans verksamhet är mycket väl vald och har närhet till andra skolor och till bostadsområden.

Verksamhetsutövarna har fått tillstånd att inleda planprocessen genom ett beslut i

Miljö och byggnämnden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslag

Fastigheten GRÅSISKAN 9 är bebyggd med 2 byggnader i två plan som nyttjas som bostäder och förskola. På fastigheten finns även byggnader som uthus och carport. Tomtmarken består av ytor för parkering och lek.

I planförslaget föreslås fastigheten få användningen SBC, skola, bostäder, centrum i två våningar. Byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla och ska ges ett skydd genom q₁ och q₂ se nedan under Byggnadskultur och gestaltning.

Områden för parkering föreslås inom planområdet med utfart mot Edelsbergsvägen.

Natur

Mark och vegetation

Tomtmark utgörs av parkeringsytor ytor för lek och trädgårdsytor.

Kommunikationsytor är hårdgjorda, övriga ytor är naturmark och trädgård.

Samtlig tomt och naturmark förutsätts bevaras.

Geotekniska förhållanden

Stabilitet i området bedöms vara god med mycket små sättningsrisker.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet

Radon

SGU har 1982 sammanställt en geo strålningskarta för Bollnäs kommun. Denna visar ingen förhöjd risker för området.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området

Bebyggelseområden

Norr och väster om planområdet finns bostäder.

Öster om området finns Hamre förskola och fri skolan Eden.

Söder om planområdet finns naturmark.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god.

Tillgängligheten inom planområdet är god.

Kommunikationsytor inom planområdet utgörs av hårdgjorda ytor.

Byggnadskultur och gestaltning

Huvudbyggnaden Hamregård är uppförd 1780. Övriga byggnader, gårdshus, uthus och carport är uppförda vid ett senare datum. De omges av en trädgård med en lekplats.

Byggnaderna, huvudbyggnaden, gårdsbyggnaden i två våningar är klädda med gul träpanel.

Byggnaden i söder, i en våning, är byggd i timmer med faluröd färg. Dessa tre byggnader bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla.

I planförslaget får byggnaderna skyddsbestämmelser; q₁ byggnadens ursprungliga exteriöra utformning ska bevaras, underhåll ska ske med traditionella material och metoder, samt byggnader som betecknas med q₂ får inte rivas, f₁ ny bebyggelse ska utformas så att den anpassas till den befintliga bebyggelsen, se plankartan!



Gråsiskan 9 fasad från nordost

Foto LÅ Holmqvist



Gråsiskan 9 carport och förråd från norr

Foto LÅ Holmqvist



Gråsiskan 9 fasad från öst

Foto LÅ Holmqvist



Gråsiskan 9 fasad från nordost

Foto LÅ Holmqvist

Friytor

Förskolan har sina lekytor inom planområdet. Skyddsåtgärd mellan lekytor och parkering ska anordnas.

Gator och trafik Parkering

Edelsbergsvägen är lokal gata med förhållandevis lite tung trafik.

Parkering för verksamhetens behov kommer att tillskapas genom att en ny parkering med in och utfart till Edelsbergsvägen anordnas.

Kollektivtrafik

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

Störningar

Förskolan bedriver sin verksamhet dagtid.

Planområdet är ej utsatt för buller.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten i Bollnäs kommuns vatten och avlopps nät

Takavvattning sker via stuprör och lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till Bollnäs Energis fjärrvärmenät.

El

Nätägare är Fortum AB

Avfall

BORAB (Bollnäs Ovanåkers Renhållnings AB) ansvarar för kommunens avfallsverksamhet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: Mars 2015

Granskning: Maj 2015

Antagande: september 2015

Genomförandetid

Genomförande tiden föreslås till 5 år.

Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap

När detaljplanen vunnit laga kraft skall förskolan söka bygglov för verksamheten i enlighet med gällande detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar planarbete, och ett planavtal finns mellan kommunen och fastighetsägaren avseende plankostnaden.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser av planens genomförande blir att man säkerställer möjligheterna för den nuvarande verksamheten.

Att byggnaderna får ett skydd samt ger möjlighet till eventuell annan kommande verksamhet.

Att man tillskapar ytor för parkering.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Bashir Hajo, stadsarkitekt

Carin Flinck, plankoordinator

Upprättad av Lars Åke Holmqvist, Fa L-Å Holmqvist i samarbete med Samhällsbyggnadskontoret, plan i mars 2015. Reviderad i maj 2015.

Bashir Hajo

Stadsarkitekt