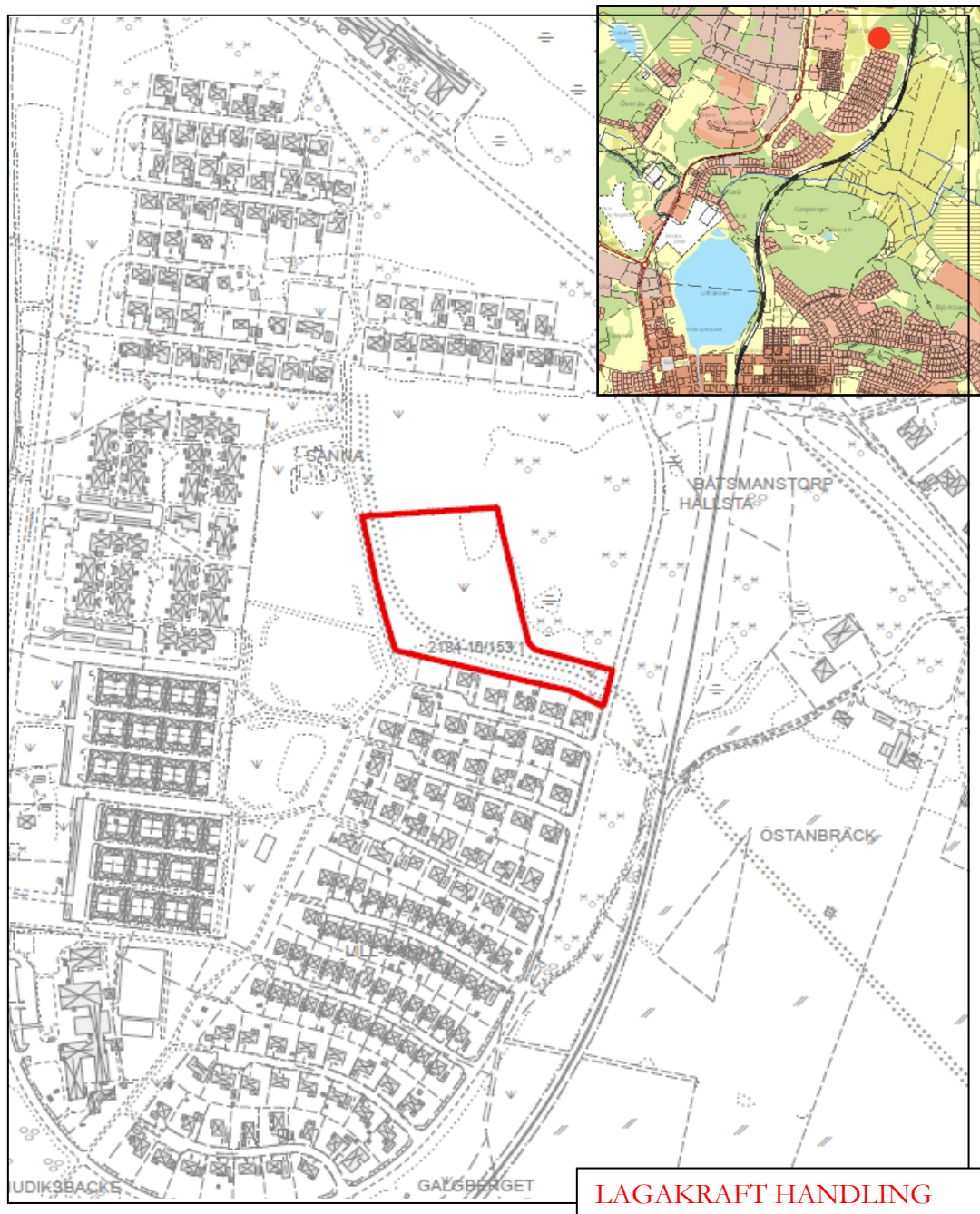




PLANBESKRIVNING

Detaljplan för ny förskola, del av fastigheten SANNA 1:33



PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2020-10-06 (§ 65) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för del av Sanna 1:33 i Hudiksvall.

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Förfarandets olika steg redovisas nedan:



Kungörelse: Inför samrådet ska detta kungöras i den lokala tidningen samt på kommunens hemsida.

Samråd: Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare, boende, föreningar och allmänheten med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Samrådsredogörelse: Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Underrättelse: Inför granskningen ska kommunen i en underrättelse på kommunens anslagstavla informera om förslaget till detaljplan. Kommunen ska även meddela innehållet i underrättelsen till de som berörs av planförslaget.

Granskning: Innan planen antas ska kommunen låta detaljplaneförslaget granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskningsutlåtande: Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Endast mindre revideringar kan göras om det bedöms vara relevant.

Antagande: Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser.
- Illustrationskarta.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse.
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning).

Utredningar

Geoteknisk undersökning, Ramboll 2021.

Buller PM, Forticonsulting AB 2021, uppdaterad november 2021.

Barnkonsekvensanalys, Hudiksvalls Kommun 2021.

Dagvattenutredning, Lektus Sweden AB 2021.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för byggnation av en förskola med sex avdelningar i Sandvalla. Planen ska förutom byggnation av förskolebyggnad möjliggöra för en god utomhusmiljö för barnen och begränsa byggnationen till lämplig mark. Platsen är vald med tanke på att där finns god tillgång till gröna ytor för barnen att utforska, samt god kommunikation i form av gång- och cykelvägar, bilvägar och kollektivtrafik.

Hudiksvalls kommun har behov av att bygga flera nya förskolor inom de närmaste tio åren. Delvis beror behovet på att äldre förskolor inte har rätt standard och storlek, delvis har modullösningar med tillfälliga bygglov använts vilket inte är långsiktigt hållbart. Behovet av förskoleplatser är särskilt stort i nordöstra delen av centralorten Hudiksvall.

Förutom förskola och väganslutning in till den samma möjliggörs i planen en viss utökning av tomterna i söder. Detta för att ge de boende större trädgårdar och därmed även mindre påverkan av närheten till infartsvägen.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Platsen för detaljplaneläggningen finns inom stadsdelen Sandvalla i norra delen av Hudiksvalls stad. Planområdet är beläget väster om Östra Sandvallavägen och norr om Hagtornsvägen. Planområdet är cirka 2 hektar stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sanna 1:33 ägs av Hudiksvalls Kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

En liten del av området närmast Östra Sandvallavägen ligger inom riksintressekorridor för järnväg. I den senaste dialogen med Trafikverket verkar inte flytt av järnvägen ske på denna plats.

Naturskydd

Marken är planlagd som parkmark men har delvis arrenderats ut för att hållas öppen. Jordbruksarrendet är sedan en tid tillbaka uppsagt. Inga kända naturvärden finns på platsen.

Jordbruksareal

Hudiksvalls kommun antog den regionala handlingsplanen för Sveriges livsmedelsstrategi i kommunfullmäktige 2019, där det första målet anger att jordbruksarealen i länet inte ska minska.

I förarbetena till lagen om hushållning med naturresurser (prop. 1985/86:3 sid. 158) angavs att brukningsvärd jordbruksmark avsåg mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar var lämpad för jordbruksproduktion. I det aktuella planärendet har kommunen gjort bedömningen att marken som tidigare brukats inte är brukningsvärd. Utarrenderingen som tidigare varit aktuell syftade till att hålla parkmarken öppen, men under åren har mindre och mindre yta brukats då marken gett dålig skörd, varit besvärlig att bruka och bostäder funnits nära så respektavstånd behövt hållas.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken kan jordbruksmark tas i anspråk för väsentligt samhällsintresse, vilket Hudiksvalls Kommun bedömer att aktuell förskola är. Inför val av plats gjordes en översyn av tillgänglig mark i anslutning till befintlig förskola vars lokaler skolan behöver (Sandvalla skola) och aktuell plats bedömdes vara mest lämplig, främst ur ett barnperspektiv.

Vattenskydd

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde för Hallstaåsen, 21FS 2010:593, varför särskild hänsyn till detta ska tas vid byggnation på platsen. Risker beskrivs på sida 12.

Gällande kommunala planer

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2008 har området inte pekats ut vilket innebär att oförändrad markanvändning föreslås. Strax norr om föreslaget planområdet finns i översiktsplanen utpekad en grundvattenförande grusås, skyddsvärd för framtida vattenförsörjning. Det föreslagna detaljplaneområdet kommer inte beröra denna ås, men ligger inom det vattenskyddsområde som omger åsen.

Detaljplan

Gällande plan från 1970 (Stadsplan för Norra Sandvalla i Hudiksvall 21-HÄL-999) anger park eller plantering inom planområdet. Södra delen av planområdet är planlagt som park eller plantering i planen från 1968 (Stadsplan för del av Sandvallaområdet (Etapp 2) i Hudiksvalls stad 21-HÄL-960).

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare stadsplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Ramboll under våren 2021. Inom undersökningsområdet fanns i nordost torvjord (se röd ruta i figuren nedan) medan marken i väster (se grön ruta) och söder (se svart ruta) består av finsediment, lera och silt. I den typen av jordar är frostaktivitet mycket hög.

Utredningen säger följande:

”Risk för bergschakt bedöms inte föreligga.

Schaktbarhetsklass bedöms vara 1 till 2 i sediment- och friktionsjordarna.

Förekommande ler- och siltjordar är mycket frostaktiva, och tillhör tjälfarlighetsklass 4. Dessa är även flytbenägna i kontakt med vatten, och permanenta slänter i dessa jordar ska utföras med lutning 1:2,5 eller flackare.

Undersökningsområdet har delats in i delområden baserat på aktuella förutsättningar, se Figur 2. Placering av byggnad lämpar sig bäst i det nordvästra delområdet (grönt området i Figur 2). Infart, parkering och hårdgjorda ytor placeras lämpligen längs den södra änden av området, där det i dag finns en mindre stig och kabelstråk (blått området i Figur 2). Det nordöstra delområdet lämpar sig ej till byggnader eller större belastningar (rött området i Figur 2). Här kan rekreationsytor och dylikt placeras. Skiljelinjerna mellan områdena kan approximeras av de VA-ledningar som finns i området. Dessa går längs den södra kanten, östra kanten, och genom den centrala delen av undersökningsområdet.”

...

Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras i nästa projekteringskede. Samråd ska utföras mellan geotekniker, markprojektör och konstruktör i det fortsatta projekteringsarbetet.” Ramboll 2021.



Figur 2. Indelning av delområden.

Markradon

I samband med geoteknisk undersökning gjordes även radonmätning på platsen. Denna mätning indikerade lågradonmark, troligen på grund av att jorden var mycket tät vid mätningen. Oavsett detta ska grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Föroreningar

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Marken är jungfrulig.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet eller i dess närhet.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Området sköts idag av kommunens parkförvaltning, delvis som naturmark delvis som ängsmark. Närmast ett par av villorna på Hagtornsgatan klipps gräset oftare. En långsam igenväxning pågår inom området. Träden som börjat växa kan vara en tillgång på en framtida förskolegård. Mark som tidigare brukats har delvis slutat brukas då den inte varit brukningsvärd för tidigare arrendator. Arrendet är uppsagt och samtlig jordbruksmark inom området kommer skötas som park, alternativt odlingslotter i framtiden.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att planområdets markanvändning ändras från allmän platsmark park till kvartersmark. Kvartersmarken regleras till att tillåta förskoleverksamhet, transformatorstation samt bostäder i söder mot befintliga bostadstomter.

Största tillåtna totala byggnadsarea regleras till 3000 m². Byggnadshöjden för huvudbyggnad regleras till 6 meter för att möjliggöra tänkt byggnad och invändig takhöjd men samtidigt hindra flervåningsbyggnad som innebär för stor påfrestning på marken.

När friytor för lek och utevistelse ska placeras och anordnas bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Tomter ska ordnas så att det finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning. Den tilltänkta förskolan planeras inrymma sex avdelningar med drygt 55 m² fria per barn. Gällande rekommendationer från Boverket uppgår till 40 m² per barn, vilket därmed uppfylls. Gården skyddas från buller alstrat från järnvägen genom antingen placering av byggnaden eller uppförande av bullerskydd.

Allmännyttiga underjordiska ledningar finns inom planområdet och säkerställs genom att berörda områden pekats ut som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**) i plankartan, samt att dessa områden blir så kallad prickmark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. I planområdets östra del läggs prickmark in både för framtida dagvattenledning och för att undvika byggnation på mark med dålig bärighet. I norr läggs en yta som inte får bebyggas, för att säkerställa att dagvattenhantering kan ske inom kvartersmark.



Figur 3. Exempel på möjlig utformning av förskolegården inkl angöring och parkeringsytor. Bilden är ett fotomontage.

Kommunikationer

Tillgängligheten till platsen är god. Busshållplats finns på Östra Sandvallavägen cirka 100 meter söder om planområdet och trafikeras av tätortstrafik. Befintlig gång- och cykelväg passerar precis utanför planområdet i parken.

Gata

Angöring till planområdet sker från Östra Sandvallavägen genom en infart som anordnas inom kvartersmark för enskilt huvudmannaskap. Den ökade belastningen på Östra Sandvallavägen bedöms inte innebära några stora konsekvenser för framkomligheten på gatan som idag har en Årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 409 (Tekniska förvaltningen, juni, 2021). Placeringen av väganslutningen till förskolan har föranletts av en geoteknisk utredning som angett att marken längre norr ut har dålig bärighet.

Parkering och varustransporter

Förskolan har behov av 18 parkeringsplatser för sin personal. Behovet av parkering för vårdnadshavare är ungefär lika stort. För att skapa en trygg trafikmiljö ska barn och varustransporter inte vistas på samma ytor. Därför ska yta för vårdnadshavarnas parkering tydligt skiljas från varuleveranser och sophämtning. Barnens förskolegård ska genom fysisk barriär vara åtskild från alla trafikytor. Ett exempel på utformning finns redovisad i figur 3.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor i alla åldrar oavsett funktionsnedsättning eller inte kan göras fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor måste göras tillgängliga, trygga och användarvänliga för alla människor. All bebyggelse ska följa gällande tillgänglighetskrav enligt BBR.

Grönområden och rekreation

Stadens grönytor och ekosystem bidrar med så kallade ekosystemtjänster. Dessa ekosystemtjänster är funktioner som på något sätt gynnar människan och som positivt bidrar till ett ökat välmående och förbättrade livsvillkor i staden. Sådana ekosystemtjänster kan handla om aspekter såsom rening av luft, infiltration av dagvatten och förbättrade levnadsvillkor för pollinerande arter. Stadens grönområden kan också uppmuntra till fysisk aktivitet som kan bidra till ett förbättrat fysiskt och psykiskt mående hos de som nyttjar grönområdet. Genom sådana fysiska aktiviteter kan vidare sociala möten skapas, vilket i sin tur kan bidra till en ökad känsla av trygghet och sammanhållning i staden.

Den förskola som detaljplanen möjliggör, föreslås placeras på en sådan plats att minsta möjliga intrång sker i grönområdets rekreationsytor. På så sätt kan områdets gröna kvaliteter integreras med den föreslagna markanvändningen och grönområdets funktion kan således bibehållas. Föreliggande förslag till detaljplan bedöms därför inte påverka rekreationsmöjligheterna för de närboende nämnvärt. Vidare kan även den tilltänkta förskolans gård komplettera rekreationsmöjligheterna genom att den kan nyttjas av allmänheten vid de tidpunkter som förskolan inte bedriver sin verksamhet.

Barnperspektivet

Inför plansamrådet har två förskolepedagoger och en barngrupp bestående av sex barn i åldrarna 4–5 år varit på plats vid planområdet för att ge sin syn på området. Sammanfattningsvis ansåg barnen att det var viktigt att träd behölls på platsen och att det fanns mycket plats att leka på. Pedagogerna tyckte det var viktigt att få till en utegård som går att dela av samt att plats finns för flera förråd, skugga och naturliga lekplatser. Även parkeringar var en viktig fråga. Deras synpunkter redovisas mer utförligt i den Barnkonsekvensanalys som tagits fram i planprocessen.

I kommunens riktlinjer för förskolegårdar framgår att förskolegården ska ha en storlek på minst 40 kvadratmeter per barn och minst 3000 kvadratmeter totalt. Med sex avdelningar à 20 barn per avdelning innebär detta minst 4800 kvadratmeter förskolegård, vilket planen möjliggör.

Barn tillbringar en stor del av sin uppväxt i förskola och skola och effekterna på barnens hälsa är beroende på typ av buller, dess styrka och frekvens, variation över tid och tid på dygnet. Ljudmiljöerna har därför betydelse för barnens utveckling och lärande samt deras hälsa och trygghet. I planen har krav på bullerdämpning lagts in för att säkra barnens utemiljöer på förskolan.

Planbestämmelser

Allmän plats

PARK *Parkmark*

En del parkmark reserveras för att ge en viss buffert mellan bostäder samt förskoleverksamhetens infart. Kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

S₁ *Förskola*

Större delen av planområdet planläggs som förskola, då planens syfte är att möjliggöra för en sådan.

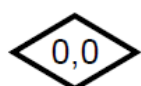
B *Bostäder*

I söder ges befintliga bostäder möjlighet till utökning av sina fastigheter för större trädgårdyta.

E₁ *Transformatorstation*

För att säkerställa energitillförsel till förskolan behöver nätägaren en ny nätstation.

Omfattning



Byggnadshöjd

Byggnadens totalhöjd regleras för att minska påverkan på landskapsbilden samt hålla nere byggnadens belastning på marken.

e₂ 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m².

Högsta tillåtna exploatering är 3000 kvadratmeter byggnadsarea. En begränsning av byggnad har införts för att säkerställa förskolegårdens friyta.



Mark får inte förses med byggnad. Marken får förses med lekutrusning.

Marken kan istället användas till parkering, infart eller förskolegård. Där marken inte tål hög belastning p g a sämre bärighet har också begränsning lagts in. I den norra delen av planen kan avskärande krossdike anläggas utanför förskolegårdens staket, i enlighet med dagvattenutredningen.

Mark

n₁

Marken får inte hårdgöras.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra infiltration av dagvatten.

n₂

Parkering och väg ska utformas med täta diken.

Dikena får gärna utformas som täta växtbäddar. Bestämmelsen syftar till att skydda marken från föroreningar och fördröja dagvatten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för allmännyttiga ändamål.

Två reservat läggs in för att ge plats för befintliga och framtida ledningsstråk.

z₁

Markreservat för allmännyttig körtrafik.

Infart till förskolan anordnas på kvartersmark och kopplas mot Östra Sandvallavägen. När infart placeras på kvartersmark blir det lättare att stänga av den med exempelvis bom under kvällar och helger. Lösning med markreservat istället för allmän plats är dels för att kommunen har ett krav på allmän vändplan på allmän väg vilket skulle innebära mer hårdgjord mark. Dels ger väg på kvartersmark bättre möjlighet att stänga vägen kvällar och helger.

Skydd mot störningar

m₁

Bullerskydd med en höjd av minst 3 meter ovan mark ska finnas mot Ostkustbanan. Det ska vara i form av byggnad, plank eller vall och placeras inom 35 meter från plangräns närmast Ostkustbanan, samt ska vara en sammanhängande sträcka på minst 70 meter.

Används för att säkerställa att merparten av skolgården klarar Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgårdar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ledningar finns i planområdets södra del där ett u-område lagts in i plankartan. Anslutningspunkt anges av huvudman. Avloppsledningar ska vara täta.

Dagvatten

Kommunalt dagvattensystem finns inom planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram för att undersöka hur byggnation på platsen påverkar vattenskyddsområdet. Dagvattenledningar och diken ryms inom planen. Lösningar som syftar till att ordna en dagvattenhantering som påverkar området minimalt finns angivna i planens genomförandedel. Ytor för dagvattenledningar och diken ryms inom planen.

Vidare har planbestämmelser lagts till för att möjliggöra infiltration och undvika förorening.

El och värme

Byggnation inom planområdet kan anslutas till elnätet. Anslutningspunkt avges av huvudman.

Tele- och datakommunikationer

Fibernätet finns i planområdets västra och södra del där ett u-område lagts till. Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till nätet och anslutningspunkt avges av huvudman.

Avfall

Hanteringen av hushållsavfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras av förskoleverksamheten.

Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till dessa utsorteringsplatser utan att behöva korsa barnens gångytor.

Belysning

Gatubelysning finns längs Östra Sandvallavägen och Hagtornsgatan. Gång- och cykelvägsbelysning finns genom parken väster om planområdet. Belysning ska anordnas på framtida parkeringsytor och angöringsväg.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar samt behov av brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering. Eftersom förskolan ligger inom primär skyddszon för vattenskyddsområdet måste särskild hänsyn tas vid släckningsinsatser.

Störningar, risk och säkerhet

Buller för skolgård

Barn och ungdomar är en skyddsvärd grupp och därför behöver hänsyn tas till deras vistelsemiljöer. Det är motiverat att en så god miljö som möjligt eftersträvas vid nyplanering av skolor och dess skolgårdar eftersom buller påverkar hälsan.

Barn tillbringar en stor del av sin uppväxt i förskola och skola och effekterna på barnens hälsa är beroende på typ av buller, dess styrka och frekvens, variation över tid och tid på dygnet. Ljudmiljöerna har därför betydelse för barnens utveckling och lärande samt deras hälsa och trygghet.

På ytor som används för lek, vila eller pedagogisk verksamhet bör ljudmiljön vara god och möjliggöra den tänkta verksamheten. Med skolgård avses en öppen plats utomhus vid en skola eller förskola, ofta inhägnad av staket eller stängsel, där barnen vanligen tillbringar sina raster eller där pedagogisk verksamhet bedrivs.

På ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ¹

Figur 1: Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård (Naturvårdsverket 2017)

En bullerutredning har gjorts i syfte att undersöka platsens lämplighet samt föreslå eventuella bullerdämpande åtgärder. Samtliga beräkningar med referensbyggnad samt Leq beräkningarna utan referensbyggnad visar att de rekommenderade ljudnivåerna ej överskrids. Detta med antagandet av att en vägg reducerar ca 25 dBA. (normalvägg för fasadreduktion standardvärde $R_w=25$ dB).

De två beräkningsfall utan referensbyggnad som redovisar L_{max} överstiger gränsvärdet för en skolgård på hela skolområdet. Största bullerkällan är L_{max} för tågbullret.

För att säkerställa att merparten av skolgården faktiskt klarar Naturvårdsverkets riktvärden för buller på förskolors/skolors skolgårdar införs en bestämmelse gällande bullerskydd i plankartan (m_1). Planbestämmelsen innebär att byggnad, plank eller vall som bulleråtgärd måste placeras inom 35 meter från den plangräns som vetter mot Ostkustbanan. Bullerskyddet skall vara minst 3 meter högt och 70 meter långt.

Plank och bullervall får placeras inom yta där byggnad inte får finnas (prickmark) eftersom plank eller vall per definition inte är att likställa med byggnad.

Elektromagnetiska fält

En transformatorstation är belägen inom planområdet för att säkerställa energitillförsel till förskolan. Transformatorstationer som finns utomhus ger på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält.¹ Normalutformade transformatorstationer bör förläggas minst 5 meter från byggnad där människor vistas om avskärmning inte ordnas på annat sätt. Då stationen placerats i kanten av framtida förskolegård kan den enkelt avgränsas från barnens vistelseyta. Norr om stationen ryms vattenavledande krossdike som ska placeras utanför inhägnade förskolegården, men inom kvarteretsmark. Krossdiket skyddar stationen från översvämning.

Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Området är uppbyggt av finkornig jord som har dålig skjuvhållfasthet vid vattenmättnad. Det är därför viktigt att förskolans byggnad och gård har god avledning av vatten. Inga stora vattenansamlade lågpunkter² finns men flödesväg för regnvatten passerar genom planområdet och behöver ledas runt framtida byggnader.

Det passerande regnvattnet kan samordnas med gårdens avrinning, genom de krossdiken som ska anläggas kring förskolan enligt dagvattenutredningen. Kommunens VA-avdelning har det övergripande ansvaret för dagvattenhantering på kommunal mark och kommer utreda anslutningspunkternas kapacitet vidare inför byggnationerna.

Tack vare topologin finns ingen risk för skred, men nya slänter bör inte göras med brantare lutning än 1:2,5.

Risk för påverkan på vattenskyddsområde och recipient

Ramboll skriver i sitt PM Geoteknik följande:

”Undersökningsområdet ligger inom Hallstaåsens vattenskyddsområde, fastställt 2010-10-15. Planerad byggnation ligger inom det primära vattenskyddsområdet, varför särskilda bestämmelser gäller i området. Följande bestämmelser anses beröra detta projekt:

- Energianläggningar, system för lagring och utvinning av värme och kyla ur berg, mark och vatten, eller för uttag av vatten från berg och jord för energiändamål får endast anläggas efter tillstånd från kommunens miljö- och räddningsnämnd. Befintlig anläggning skall vara utformad och drivas så att förorenings-spridning till mark och vatten förhindras.
- Schaktning, muddring, borring, eller liknande arbeten som innebär risk för negativ påverkan på grundvattnets kvantitet eller kvalitet får inte förekomma utan tillstånd från kommunens miljö- och räddningsnämnd. Deponering av schaktmassor eller främmande massor för anläggningsändamål får inte ske utan tillstånd från kommunens miljö- och räddningsnämnd.

¹ Enligt Magnetfält och hälsorisker En broschyr framtagen i samarbete mellan Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten.

² Enligt kommunens skyfallskartering.

- Avledning av avloppsvatten, utsläpp av avloppsvatten på eller i mark eller ytvatten får inte förekomma. Avloppsledningar skall vara täta.
- Uppställning av fordon och arbetsmaskiner, vid uppställning av fordon längre än 1 månad innehållande mer än 100 l drivmedel, krävs tillstånd från kommunens miljö- och räddningsnämnd.”

En ny detaljplan, exploatering, ombyggnation eller förändrad markanvändning får inte bidra till att öka belastningen på berörd recipient, i det här fallet Lillfjärden, och därmed försvåra möjligheten att uppfylla recipientens miljökvalitetsnorm (MKN). Det vill säga området ska inte bidra till ytterligare belastning jämfört med idag. I den dagvattenutredning som gjorts av Lektus föreslås åtgärder som ska hindra eventuella föroreningar från att nå recipient eller infiltrera inom vattenskyddsområdet.

Landskapsbild

Den aktuella platsen utgörs idag delvis av tidigare brukad parkmark, delvis igenvuxen sumpskog och delvis av körväg med upplag från närliggande bostäder. Området är platt och föreslagen förskolebyggnad bör främst bli synlig från närmaste bostäderna på Hagtornsvägen.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbedömning

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) av planer och program ska en kommun som upprättar en plan göra en miljöbedömning av planen. Om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en MKB upprättas. Där ska konsekvenserna identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 11-12 §§ miljöbalken.

Miljöbedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 2017:966 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen), och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen är det första steget i miljöbedömningsprocessen. Syftet är att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

I aktuellt fall bedöms inte detaljplanens genomförande vara av den art och storleksordning som i MKB-förordningen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behövs därmed inte tas fram för detaljplanen. Länsstyrelsen delade denna uppfattning vid det tidiga undersökningsområdet samtidigt som de framförde vikten av att redogöra för påverkan på vattenskyddsområdet, värna barns friytor och minimera risken för buller. Även jordbruksmarkens brukningsvärde var en viktig aspekt i yttrandet (Dnr 9405–2020).

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

En utbyggnad enligt planen bedöms inte utgöra något hinder mot hushållningsbestämmelserna och riksintressena enligt 3-4 kap. miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller samt vattenmiljö, som regleras i 5 kap. miljöbalken bedöms överskridas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år.

Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid

Enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs av planen motsätter sig detta. Däremot får planen ändras eller upphävas, trots berörda fastighetsägares motsättningar, om det krävs på grund av nya förhållanden som inte kunnat förutses vid planläggningen och som är av stor allmän vikt.

En plan, vars genomförandetid inte löpt ut, kan ersättas. Detta gäller om ersättandet innebär införande av bestämmelser om största eller minsta storlek på fastigheter, fastställande av markreservat för gemensamhetsanläggningar samt om det behövs för ändamålsenlig indelning i fastigheter, för att annars underlätta detaljplanens genomförande. Enligt 14 kap. 9 § plan- och bygglagen framgår att om en detaljplan trots allt ändras före genomförandetidens utgång har den som äger fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som det medför.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploatören är ansvarig för planens genomförande inom kvartersmarken. I detta fall är kommunen själv exploatör för förskolebyggnaden.

Avtal

Något exploateringsavtal för förskoleytan upprättas ej. Detta då berörd fastighet är i kommunal ägo och då det är Hudiksvalls kommun som ämnar genomföra den exploatering som föreliggande förslag till detaljplan möjliggör.

Detaljplanen möjliggör ansökan och köp av tillskottsmark för fastighetsägare med tomter som ligger i områdets södra del. För att det ska vara aktuellt krävs dock att samtliga tomtägare vill utföra denna åtgärd.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden, ledningsrätt m.m.

Marken inom planområdet ägs vid planens antagande uteslutande av Hudiksvalls kommun. Två markreservat för underjordiska ledningar upprättas vilket ger förutsättningar för ledningsrätter inom planområdet. Ett avtal kring framtida nätstation behöver tecknas mellan nätägaren och kommunen om stationen behövs.

Fastighetsbildning

Planområdet utgör del av fastigheten Sanna 1:33. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska kommunen ombesörja fastighetsreglering och avstyckning med resultat att förskolan bildar en egen fastighet. Det finns även möjlighet för tomtarna söder om planen att förvärva 4 meter mark från sina tomtgränser norrut, för att utöka sina trädgårdar. Detta under förutsättning att samtliga tomtägare vill se en utökning.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vid anläggandet av nya byggnationer ska avståndet till de kommunala VA-ledningarna vara minimum tre meter för att inte försvåra framtida drift- och underhållsarbete. Träd bör inte planteras närmare än sju meter från VA-ledningarna för att minska risken för rotinträngning.

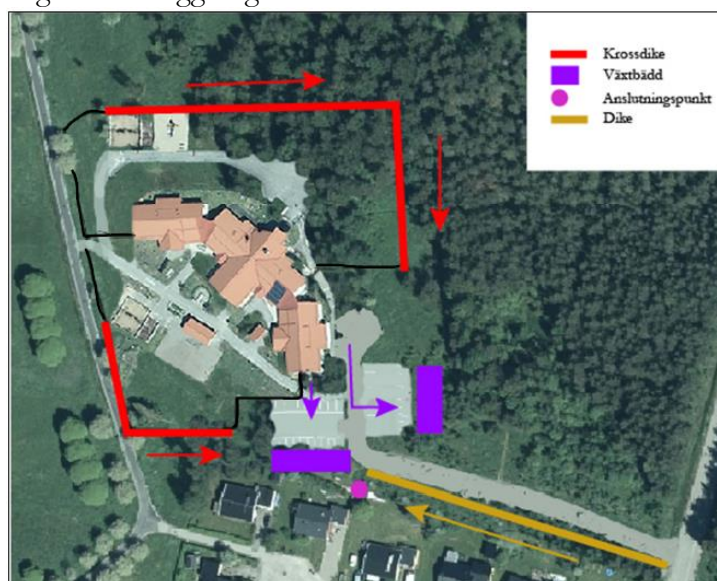
Samråd ska ske med Tekniska förvaltningens VA-avdelning innan byggnationen påbörjas.

Dagvatten

Dagvattnet från takytor och förskolegården ska fördröjas i genomsläppliga krossdiken som toppas med gräs utmed förskolegårdens kanter, utanför stängslet till gården. Anslutningspunkt mot dagvattenledning sker från kupolbrunnar i lågpunkt på krossdiket. Stuprör från förskolan antas anslutas mot dagvattenledning och då behöver den ledningen förläggas grunt för att kunna kopplas mot krossdiket.

Dagvatten från parkeringar föreslås fördröjas i täta växtbäddar. Infartsgatans dagvatten föreslås fördröjas i tätt gräsdike utmed infartsgatan. Anslutningspunkt mot dagvattenledning sker från kupolbrunnar i lågpunkt på växtbäddarna och gräsdiket. Vid dessa anslutningspunkter behöver kapacitet vid skyfall utredas så behov av eventuell fördröjning framkommer. Kommunens VA-avdelning har utredningsansvaret.

Samtliga dagvattenanläggningar förbinds till en dagvattenledning mot anslutningspunkt (Lektus Sweden AB, 2021). Kommunen ansvarar för byggnation av dagvattenanläggning.



Figur 4. Principskiss föreslagen dagvattenhantering för planområdet, Lektus.

Tillstånd

Tillstånd krävs för byggnation inom vattenskyddsområdet och söks hos Norrhälsinge miljökontor.

Tele- och datakommunikationer

Exploatören ska i samband med projektering ta kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikation. Eventuella åtgärder som kan komma att påverka befintliga ledningar ska samordnas med respektive ledningsägare och bekostas av exploatören. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Gata

Exploatören bekostar de gatuarbeten som erfordras inom planområdet samt de anslutningar mot befintlig gata som är nödvändiga. En vägbom för att stänga obehörig motorfordonstrafik ute kvällar och helger kan uppföras närmast Östra Sandvallavägen.

Belysning

Exploatören ansvarar för att belysningen inom planområdet utreds samt bekostar anläggandet av nödvändiga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

Lantmäteriförrättning

Marksektionen ansöker om lantmäteriförrättning och denna bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Emma Nordebo Snygg
Planarkitekt

Emma Norberg
Mark- och exploateringsingenjör