

## Byggnadsnämnden

### **Granskningsutlåtande Detaljplan för Sandvalla förskola, Sanna 1:33, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.**

Detaljplanen har varit utställt för granskning mellan 23 december 2021 – 25 januari 2022. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda för att lämna eventuella synpunkter. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida och den digitala anslagstavlan.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för ny förskola i stadsdelen Sandvalla. Översiktsplanen har inte pekat ut området för någon verksamhet. Ingen betydande miljöpåverkan riskeras.

Under granskningen har det inkommit 6 yttranden till plan- och bygglovskontoret:

#### **Myndigheter**

- Lanmäteriet 2022-01-25
- Länstyrelsen 2022-02-01

#### **Kommunens förvaltningar**

- Norrhälsinge miljö- och räddningsnämnd 2022-01-11
- Tekniska förvaltningen 2022-01-20

#### **Privatpersoner och övriga berörda**

- Postnord 2022-01-17
- Ellevio 2022-01-24

#### **Plan- och bygglovskontoret**

---

Handläggare: Simon Dahlvik • Tfn: 0650-19000 • Epost: Simon.Dahlvik@hudiksvall.se  
Postadress: 824 40 Hudiksvall • Besöksadress: Håstaängsvägen 3 • Epost: byggnadsnamnden@hudiksvall.se  
Tfn växel: 0650-190 00 • Fax: 0650-381 55 • www.hudiksvall.se • Org.nr: 212000-2379

## Mydigheter

### Lantmäteriet 22-01-25

Lantmäteriet anser att kommunen bör tydliggöra vem som är exploatören under ekonomiska frågor.

Planen möjliggör också att bostadsfastigheterna söder om planområdet ges möjlighet att utöka sina fastigheter. Därför bör det klargöras om utökning av bostäder ingår i de lantmäterikostnader kommunen ska svara för, eller om det är fastighetsägarna själva som får ansöka och bekosta lantmäteriförrättning om de önskar utöka sina fastigheter.

Lantmäteriet påpekar även att i grundkartan saknas gällande ledningsrätt som passerar igenom planområdet. Det är viktigt att samtliga förutsättningar redovisas i grundkartan, för att kunna göra en korrekt bedömning av hur rättigheter kommer påverkas av planförslaget.

Lantmäteriet påpekar att kommunens beskrivning till motivering av markreservat istället för allmän plats i samrådsredogörelsen även kan läggas till i planbeskrivningen.

## Kommentar

Genom revidering av genomförandebeskrivningen tydliggörs att kommunen är exploatör, samt att fastighetsägarna själva bekostar eventuella lantmäteriförrättningar. Plankartan har uppdaterats för att tydligare redovisa ledningsrätten som passerar genom planområdet. Planbeskrivningen har även kompletterats med en motivering till användning av markreservat.

### Länsstyrelsen 2022-02-01

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan genomföras utan risk för hälsa och säkerhet, och att planförslaget i nuvarande utformning kan komma att bli föremål för en överprövning om den förs vidare till antagande. Länsstyrelsen anser att föreliggande planförslag inte säkerställer att de riktvärden som anges för buller i utemiljöer vid byggnation av ny skola i Naturvårdsverkets vägledning uppnås.

Länsstyrelsen anser fortsatt att kommunen ska föra ett resonemang kring risken för översvämning vid anslutningspunkten till ledningsnätet i händelse av extrema skyfall, sett i perspektivet hela avrinningsområdet.

Kommunen väljer att planera för bebyggelse i form av en skola på jordbruksmark. Länsstyrelsen vill informera kommunen om de konsekvenser som det kan innebära

för kommunen om planen blir överklagad. Länsstyrelsen förordar därför vidare att en lokaliseringsprövning behöver utföras.

## Kommentar

För att säkerställa att gällande riktlinjer för buller uppnås läggs en bestämmelse om skydd mot störning in i detaljplanen.

Planbeskrivningen kompletteras med text gällande utredningsbehovet av kapacitet vid anslutningspunkter till dagvattennätet.

Val av placering av förskolebyggnad föregicks av lokaliseringsdialog, dock utan att bli ett dokument likt en lokaliseringsprövning. Hudiksvalls Kommun har tagit del av en dom som avgjorts i Mark- och miljööverdomstolen (MÖD P 6258-20) där det framgår att den rättsligt fastställa användningen i en lagakraftvunnen detaljplan är överordnad hur marken använts historiskt och hur den faktiskt används vid en viss tidpunkt. Kommunen anser därför att prövningen av lämpligheten ska utgå från att det är parkmark som avses att bebyggas med förskola, då detta är den sedan tidigare gällande planlagda markanvändningen. Det ska även i detta sammanhang finnas goda skäl till varför marken avses att bebyggas, vilket kommunen anses har lyfts fram i planhandlingarna. - Sammanfattningsvis utgör den avsedda marken för detaljplanen inte jordbruksmark i miljöbalkens mening. Kommunen har därmed inte behövt beakta reglerna i 3 kap. 4 § miljöbalken vid planläggningen.

## Kommunens förvaltningar

Norrhälsinge miljö- och räddningsnämnd 2022-01-11

Norrhälsinge miljö och räddningsnämnd har inget att erinra mot planförslaget, men påpekar att eftersom förskolan ligger inom primär skyddszon för vattenskyddsområdet är det värt att påpeka att förutsättningarna för släckningsinsatser i samband med brand kan vara begränsade.

## Kommentar

Synpunkten noteras.

## Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen 2022-01-20

Tekniska förvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

### **Privatpersoner och övriga berörda**

Postnord 2022-01-17

Postnord påpekar att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

### Kommentar

Synpunkten noteras.

Ellevio 2022-01-24

Ellevio har inget att erinra mot planförslaget.

Plan- och bygglovskontoret  
Hudiksvall