

DnrPLAN.2018.15

Antagen av
Byggnadsnämnden
2019-05-13 BN § 42.

PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för del av fastigheten SKARMYRA 8:2 i Sörforsa,
Hudiksvalls kommun.**



PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2018-11-13 (§98) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Skarmyra 8:2.

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

Standardförfarande



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.

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 byggnadsnämnden.

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.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd).
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning).

PLANENS SYFTE

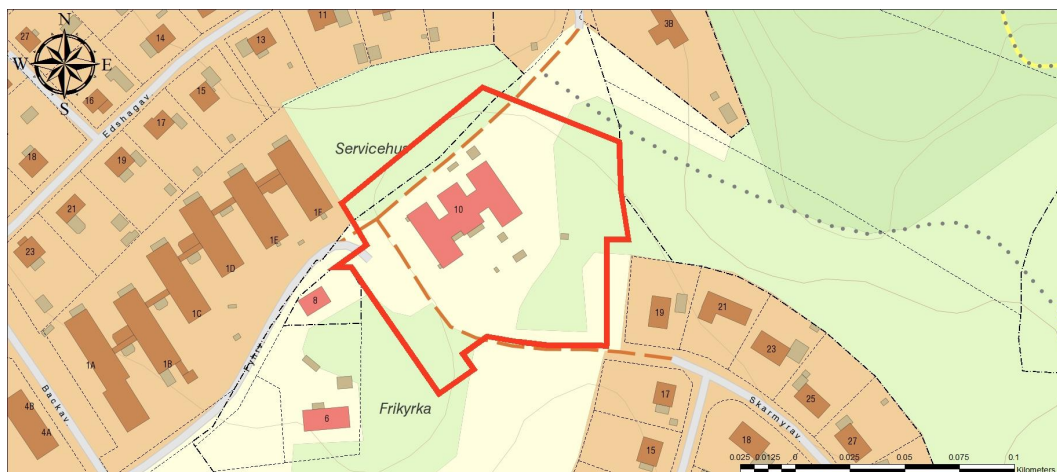
Planförslaget innebär att en ny detaljplan tas fram för att ändra gällande användning allmän platsmark för parkändamål i syfte att planmässigt möjliggöra ett återuppförande av den förskola som brann i oktober 2018.

År 1977, genom byggnadsnämndens beslut BN § 50, beviljades bygglov för Hasselbackens förskola. Byggnadsnämnden lämnade då dispens för byggande av förskola i strid mot gällande byggnadsplan med stöd av 1959 års Byggnadsstadga § 67 samt 1947 års Byggnadslag § 110. En avvikelse gjordes följaktligen. Bedömningen är att en sådan avvikelse från planen inte är möjlig att genomföra med dagens bygglovslagstiftning.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området är beläget i centrala Sörforsa, cirka 1 mil från Hudiksvalls centrum. I nära anslutning till området finns villabebyggelse längs Skarmyravägen och Edshagavägen samt flerbostadshus längs Backavägen. I områdets direkta närhet ligger även Forsagårdens äldreboende.



Figur 1. Kartan visar ungefärligt planområde med röd begränsningslinje.

Tillgängligheten till platsen är god. Fyhrvägen ansluter till en parkeringsyta som har nyttjats för den tidigare förskoleverksamheten. Längs med området finns en befintlig gång- och cykelväg som ansluter till det befintliga vägnätet. Busshållplatser finns inom några hundrameters avstånd.

Aktuellt område utgörs av kommunalägd mark och omfattar cirka 1,2 ha. Ytmässigt finns således utrymme att möjliggöra byggrätt för ny förskola, friyta för lek och utevistelse, eventuella förrådsbyggnader, bil- och cykelparkeringar samt ytor för lastning och lossning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd (om förekommande)

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Naturskydd

Det aktuella planområdet omfattas inte av några enligt lag, eller utpekade, skyddade naturområden eller objekt.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Gällande kommunala planer

Översiktliga planer och program

Området pekas i översiktsplanen (2008) ut som "område för oförändrad markanvändning" och då området sedan länge nyttjats för förskoleändamål anses användningen inte strida mot det. Närområdet pekas ut som område för bostäder och bedöms inte påverkas negativt av en förskoleverksamhet på platsen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Fastigheten Skarmyra 8:2 är sedan tidigare detaljplanlagd genom *Byggnadsplan för SKARMYRAOMRÅDET i Sörforsa* (aktnr. 21-FOR-1497). Det aktuella området är utpekade som allmän platsmark för parkändamål i gällande plan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Geotekniska förhållanden

Några geotekniska undersökningar har inte gjorts inom planområdet.

Planområdet består av morän.

Radon

Ingen undersökning av markradonrisk har genomförts i området i samband med planarbetet. Enligt kommunal kartering utgör planområdet ett normalriskområde. Nybyggnationer ska alltid uppföras radonsäkert.

Föroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet. Eventuellt påträffade föroreningar ska åtgärdas i samband med byggnation i området och anmäls då till Norrhälsinge miljökontor.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Inom det aktuella området finns idag stora delar av den ursprungliga förskolan kvar då det endast var en av flyglarna som brann och behövde rivas. Planen är att röksanera och renovera de återstående delarna.



Figur 2. Bilderna visar hur det ser ut på platsen idag.

Planförslag

En ny detaljplan ändrar markanvändningen från allmän platsmark för parkändamål till kvartersmark för förskola. Den nya förskolan blir en utökning jämfört med tidigare då ett behov av fler avdelningar finns på platsen. Planförslaget medger sex avdelningar, alternativt sju varav tre då blir mindre, med ungefär 46 kvm friyta per barn. Boverkets rekommendation är 40 kvm friyta per barn vilket med marginal uppfylls och även möjliggör en eventuell ytterligare utökning av verksamheten i framtiden. Byggnadshöjden är satt till 7 meter och marken närmast gång- och cykelbanan får endast förses med komplementbyggnad. Prickmark i områdets södra del är utpekad för parkering vilket ytan även nyttjats för tidigare. Det finns två u-områden, ett i områdets nordöstra del och ett i områdets södra del.

Kommunikationer

Tillgängligheten till platsen är god. Fyhrvägen ansluter till en parkeringsyta som har nyttjats av den tidigare förskoleverksamheten. Längs med området finns en befintlig gång- och cykelväg som ansluter till det befintliga vägnätet. Busshållplatser finns inom några hundrameters avstånd.

Gata

Den befintliga gång- och cykelvägen som löper norr om förskolan behöver separeras från inlastningszonen på grund av att tung trafik förekommer. Nuvarande situation innebär att man är tvungen att göra en backrörelse på gång- och cykelvägen för att kunna vända. För att undvika detta anläggs en ny gc-väg norr om befintlig gc-väg. Den tunga trafiken kan därmed fortsätta använda den befintliga gc-vägen som de gör

idag utan att utgöra en trafikfara för allmänheten. Övrigt gatunät förblir oförändrat.

Offentlig och kommersiell service

Området är beläget strax sydöst om Sörforsa centrum med gångavstånd till ICA, busstation och grundskola.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta vid nybyggnation. Lagkraven i ALM 2 ”tillgänglighet på allmänna platser” tillämpas integrerat i utformningen där ramper, trappor, räcken, kontrastmarkeringar med mera inordnas. Föreskrifterna och de allmänna råden i ALM 2 6-16 § gäller om det med hänsyn till terräng och förhållande i övrigt inte är orimligt.

All bebyggelse ska följa gällande tillgänglighetskrav enligt BBR

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

Det finns ett redan befintligt dagvattensystem att ansluta sig till på platsen.

Dagvattenhanteringen behöver dock ses över i samband med att skolgården utökas i nordöst då det förekommer stora vattenflöden som behöver omhändertas.

Vid anläggandet av nya byggnationer ska avståndet till de kommunala VA-ledningar 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.

El och värme

Inom området finns ledningar för el och värme. Exploatören ska i samband med projektering ta kontakt med samtliga ledningsägare. Eventuella åtgärder som kan komma att påverka befintliga ledningar ska samordnas med respektive ledningsägare och bekostas av exploatören. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Tele- och datakommunikationer

Exploatören ansvarar för att ta kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikation i samband med projektering. Planområdet är anslutet till fibernät.

Avfall

Hanteringen av hushållsavfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade till den faktiska mängd och avfall som genereras inom området. Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till dessa

utsorteringsplatser och, där så erfordras, ska tillräckliga vändningsmöjligheter för fordon ges.

Belysning

Ljussättningen är ett bra verktyg för att signalera hur en plats är tänkt att nyttjas, som när den är rätt använd, skapar attraktiva platser som genererar trygghet och viljan hos människor att uppehålla sig där. Därför ska ljussättningen användas utifrån de faktiska behov som finns för de som uppehåller sig på en plats. Överblick och orienterbarhet är viktiga aspekter i sammanhanget.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar samt behov av brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering.

Störningar, risk och säkerhet

Buller

Aktuellt planområde bedöms inte påverkas negativt av buller då det i närområdet endast förekommer en begränsad mängd trafik och hastighetsgränsen är låg. I anslutning till planområdet består bebyggelsen av bostäder samt äldreboende.

Stadsbild

Stadsbilden bedöms inte komma att påverkas av planförslaget.

Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Det aktuella området bedöms inte påverkas av eventuella framtida översvämningar eller riskera ras och skred. Grundförhållandena bedöms som goda och lämpliga för bebyggelse.

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.

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 miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller samt vattenmiljö, som regleras i 5 kap. miljöbalken bedöms överskridas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen ska redovisa de fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt åstadkomma ett genomförande av detaljplanen.

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas av byggnadsnämnden under 2019 förutsatt att inget överklagande sker.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock fram tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Hudiksvalls kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för drift och underhåll av gator samt vatten- och avloppsledningar inom allmän platsmark. Exploatör ansvarar för och upprättar avtal med ledningsägare i området.

Huvudmannaskapet i kringliggande byggnadsplan är enskilt vilket innebär att man vid genomförandet behöver säkra rätten till in- och utfart till planområdet för den blivande styckningslotten genom att någon typ av rättighet bildas. Detta kan göras genom omprövning av redan befintlig gemensamhetsanläggning för att införliva den del av vägen som ligger mellan befintlig gemensamhetsanläggning och det nya planområdet, genom att ny gemensamhetsanläggning inrättas eller genom att rätten till in- och utfart säkras genom upplåtelse av servitut. Den blivande styckningslotten ska, oavsett vilket alternativ man väljer för in- och utfarten, anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 15§ plan- och bygglagen (2010:900) kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovpliktens omfattning. Lättnader i bygglovplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplaneområdet utgör en del av fastigheten Skarmyra 8:2. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska förskolan styckas av och bilda en egen fastighet.

Ägoförhållanden, gemensamhetsanläggningar, servitut m.m.
Marken inom planområdet ägs av Hudiksvalls kommun.

Norr om planområdet finns ett arrendeavtal för ett motionsspår.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan (enligt äldre lagstiftning/plan- och bygglag) för området som behöver upphävas.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Gata och belysning

Den befintliga gc-vägens bärighet är oklar och kan behöva förstärkas eftersom tung trafik kommer att belasta den.

Den befintliga belysningen ska fortsatt vara kvar men kan behöva kompletteras vid nyanläggandet av gc-väg.

Exploatören ansvarar för att detta utreds.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

Planavgift

Planavgiften bekostas av exploatören.

Lantmäteriförrättning

Marksektionen ansöker om lantmäteriförrättning och den bekostas av exploatören.

Bygglov

Bygglov söks hos Plan- och bygglovskontoret i Hudiksvalls kommun och debiteras enligt gällande taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Caroline Hoffsten
Planarkitekt

Emma Norberg
Mark- och exploateringsingenjör