

Byggnadsnämnden

BN § 46 Detaljplan för ny förskola på fastigheten SANNA 1:33

Dnr PLAN.2020.6

Byggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar

att anta planförslaget.

Ärendebeskrivning

Kommunledningsförvaltningen har inkommit med ansökan om detaljplan, för ny förskola med sex avdelningar i Sandvalla, till Plan- och bygglovskontoret.

Planförslaget har varit ute på samråd i september-oktober 2021, på granskning under december 2021 - januari 2022. Planen är nu iordningställt för antagande.

Förutsättningar

Stadsplan

Området är sedan tidigare planlagt med en stadsplan från 1969 (reviderad 1970). Planen anger parkmark på det angivna området.

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2008 har området inte pekats ut vilket innebär att oförändrad markanvändning föreslås. Strax norr om föreslaget planområde 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.

Riksintressen

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

Vattenskyddsområde

Området ligger inom det vattenskyddsområde som omger åsen i norr, där även stor del av Sannas och Sandvallas övriga bebyggelse ligger. Det innebär att bebyggelse måste ske på ett sådant sätt att risk för förorening av grundvatten undviks.

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

Buller

Under planprocessen har buller från järnvägen uppmärksamats och en bullerutredning tagits fram. Efter granskningen önskade Länsstyrelsen en planbestämmelse för att skydda förskolans utemiljö från buller. En sådan bestämmelse har lagts till inför antagande.

Beskrivning av området

Området ligger inom Sandvallaområdet, nära nuvarande förskola som ska avvecklas, nära skola och bostadsområden. Platsen nås enkelt med kollektivtrafik och cykel men är också lätt att angöra för de som behöver resa med bil till förskolan. I nuvarande plan anges park eller natur för området, vilket medför att det behöver göras en planändring för att möjliggöra förskoleverksamhet.

Yttranden under samråd och granskning

De yttranden som inkom under samrådet föranledde vissa ändringar. Bland annat har Ellevio begärt en nätstation för att kunna förse förskolan med energi. En del text har omarbetats i planbeskrivningen, främst då det gäller risker, och bullerutredningen har uppdaterats. Ändringarna beskrivs i samrådsredogörelsen.

Närboende har framfört en del synpunkter, främst när det gäller angöring till förskolan. En träff har även hållits på plats med boende. Synpunkterna har inte föranlett en flytt av infart eftersom markens bärighet hindrar detta, men beskrivning kring hur t ex en bom kan minska risk för trafik på kvällar och helger.

Under granskningen yttrade sig länsstyrelsen kring buller och ansåg att en planbestämmelse krävdes som skyddade förskolegården från järnvägens buller, vilket har lagts till i plankartan. I granskningsutlåtandet redogörs mer utförligt för de yttranden som inkommit.

Planbestämmelser

Planförslaget innebär att förskola (**S₁**) får byggas med byggnadshöjd om max 6 meter och tomten får endast bebyggas med max 3000 kvm (**e₂**), för att tillräckligt med friyta för barnen utomhus ska säkras. En transformatorstation har önskats av Ellevio och en sådan har fått reserverad plats i plankartan (**E₁**). Trafikering till förskolan sker på kvartersmark med angöring mot Östra Sandvallavägen via ett område som betecknats med **z₁** i plankartan. Allmännyttiga ledningsstråk har reserverats i planen (**u₁**) och bestämmelser som värnar vattenskyddsområdet har lagts in (**n₁₋₂**). För att undvika bebyggelse där marken är dålig eller ledningar/dike behövs har prickmark lagts in, som inte får bebyggas. För att skydda förskolan från buller finns en bestämmelse kring

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges:

Byggnadsnämnden

bullerskydd med i planen (**m₁**). I söder finns möjlighet för fastighetsägare till bostäder att utöka sina tomter (**B**) med några meter då ett sådant önskemål framkommit i tidig dialog.

Planförfarande

Bedömningen är att planuppdraget ska handläggas med ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), eftersom del av planområdet utgör allmän plats samt planförslaget har stort allmänt intresse. Beslut om antagande tas därmed av kommunfullmäktige.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden beslutar enligt arbetsutskottets förslag som tillika är plan- och bygglovskontorets förslag.

Beslutsunderlag

Protokoll 2022-03-21 - AU § 36

Tjänsteyttrande plan antagande

Plankarta Sanna 1_33 antagande

PlanbeskrivningAntagande Sanna 1_33 fsk

PM Geoteknik Sanna 1_33 Hudiksvall

Dagvattenutredning_Sandvalla20210705

BULLERUTREDNING TÅG_Hudiksvall förskola_202202224

Barnkonsekvensanalys Sandvalla

Granskningsutlåtande

Samrådsredogörelse_Sanna.pdf

Justerandes sign:	Utdragsbestyrkande:
	Delges: