

Antagen av kommunfullmäktige
2021-04-26 KF § 56

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten HELENEDAL 2:4 m.fl.



PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2019-01-28 BN § 9 att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Helenedal 2:4.

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:

Utökat förfarande



Kungörelse: Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. Kungörelsen ska innehålla information om var förslaget hålls tillgängligt, vilket område detaljplanen avser och om detaljplanen avviker från översiktsplanen.

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 underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Underrättelsen ska även anslås på kommunens anslagstavla.

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.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse från tidigare genomfört samråd
- Samrådsredogörelse 2020-07-01
- Granskningsutlåtande 1 2020-11-05
- Granskningsutlåtande 2 2021-01-26

Underlag

- Hudiksvall skyfallsanalys, 2016
- Dagvattenutredning, Sweco Environment, 2020-04-14
- PM Trafik Förskola Helenedal, DP Djuped, Sweco Society, 2020-04-14

PLANENS SYFTE

Planförslaget syftar till att ändra gällande markanvändning från allmän platsmark till kvartersmark. Denna förändring görs för att skapa planmässiga förutsättningar för etableringen av en ny förskola för att tillgodose behovet av förskoleplatser i närområdet.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Området utgörs idag av ett grönområde i stadsdelen Djuped, knappt två kilometer öster om Hudiksvalls centrum. Planområdet berör delar av fastigheten HELENEDAL 2:4, HELENEDAL 2:3, KÖPMANBERGET 2:9 samt ÖSTANBRÄCK 1:43. Samtliga av dessa fastigheter är i kommunal ägo. Ytmässigt uppgår planområdet till cirka 0,5 hektar. Således finns utrymme för att möjliggöra bygg rätt för ny förskola med tillhörande bil- och cykelparkeringar, ytor för varuleverans samt att säkerställa tillräckliga friytor för lek och utevistelse.

Tillgängligheten till platsen är i dagsläget god. Området avgränsas av Fiskebyvägen i norr och Agövägen i öster. Busshållplatser finns inom gångavstånd både norr och söder om planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddet.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Natur- och kulturskydd

I planområdets nordligaste hörn, intill Agövägen, återfinns en kulturhistorisk lämning (L1951:3038, Hudiksvall 12:1) i form av ett gränsmärke skyddat enligt 2 kap kulturmiljölag (KML) (1988:950). Ingrepp i sådana lämningar är förbjudna utan tillstånd från länsstyrelsen. Påträffas ytterligare fornlämningar under grävning eller annat arbete, ska arbetet avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10§ KML).

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

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av föreliggande detaljplaneförslag.

Gällande kommunala planer

Översiktliga planer och program

Gällande översiktsplan från 2008 anger "oförändrad markanvändning" för området. Området i gällande detaljplan utgörs av allmän platsmark och är i praktiken ett naturområde med viss skötsel.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller *Stadsplan för Björkeberg och Övre Djuped i Hudiksvall och Hälsingtuna, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län (21-P88:14)*, fastställd 1988-04-21. Området utgörs av allmän platsmark (Natur) i planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Geotekniska förhållanden

Några geotekniska undersökningar har inte genomförts inom planområdet. Enligt SGU:s jordartskarta består jordarterna inom planområdet uteslutande av morän och lera.

Radon

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

Föroreningar

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

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Det aktuella planområdet består i dagsläget av obebyggd naturmark. Marken är en gräsbevuxen yta som sluttar nedåt i sydlig riktning. Sydost om planområdet, på andra sidan av den gräsbevuxna ytan, återfinns ett mindre trädbevuxet område. Det aktuella grönområdet skapar i dagsläget rekreativsmöjligheter för de närboende, bland annat genom att delar av grönområdet tack vare dess topografi nyttjas som pulkbacke under vinterhalvåret. Ett resonemang kring de effekter som föreliggande detaljplan får på det aktuella grönområdet förs i avsnittet *Grönområden och rekreation*.

Planområdet omges i väst av befintliga flerfamiljshus i upp till åtta våningar, samt i norr och öst av enfamiljshus. I anslutning till planområdet finns en livsmedelsaffär samt god kollektivtrafikförsörjning.



Figur 1 - Bilderna visar hur det ser ut på platsen idag, 2019-04-22

Planförslag

Föreliggande förslag till detaljplan innebär att planområdets markanvändning ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Kvartersmarken regleras till att tillåta skolverksamhet (**S**).

Den tilltänkta förskolan planeras inrymma sex avdelningar med drygt 50 m² friyta per barn. Gällande rekommendationer från Boverket uppgår till 40 m² per barn, vilket därmed uppfylls. Största tillåtna totala byggnadsarea för huvudbyggnad regleras till 1000 m². För komplementbyggnader, till exempel avfallshantering, förråd och cykelskjul, tillåts en total byggnadsarea på 100 m². Maximal byggnadshöjd för huvudbyggnad regleras till 7,5 meter för att möjliggöra tilltänkt byggnad och invändig takhöjd. Komplementbyggnader regleras till en maximal byggnadshöjd om tre meter. En bestämmelse har även förts in för att säkerställa att huvudbyggnad ej placeras inom fem meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns.

Allmännyttiga underjordiska ledningar finns inom planområdet och säkerställs genom att berörda områden pekats ut som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u₁**) i plankartan, samt att dessa områden blir så kallad **prickmark**, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. I planområdets västra del säkras u-området upp för eventuell framtida dagvattenhantering.



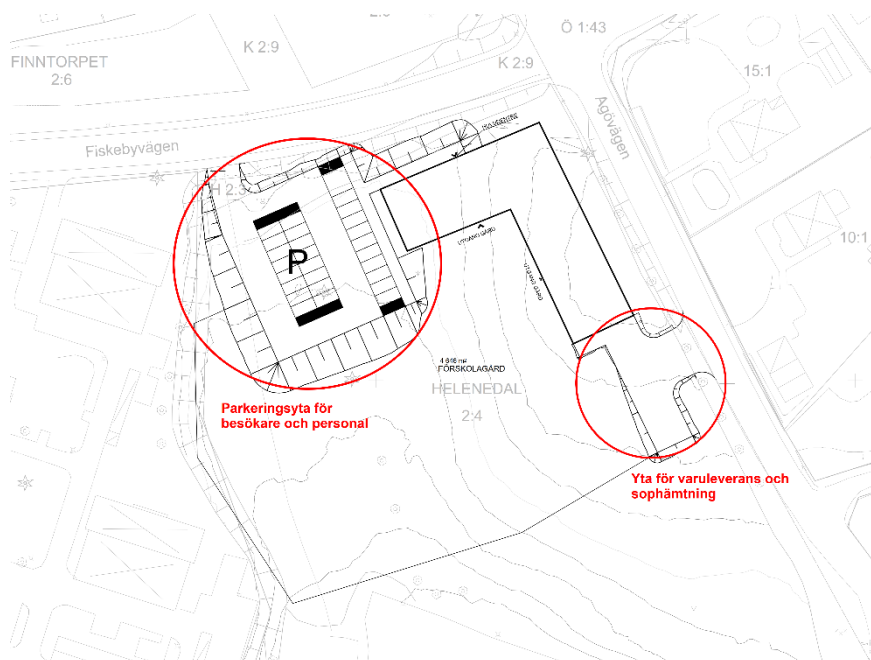
Figur 2 – Illustrationskarta av möjlig utformning av förskola samt tillhörande parkerings- och angöringsytor. Angöringsytor för varuleveranser föreslås tydligt skiljas från skolgård genom inhägnad.

Kommunikationer

Tillgängligheten till platsen är god. Busshållplatser finns inom gångavstånd intill planområdet vid Fiskebyvägen samt söder om planområdet vid Djupegatan. Båda dessa busshållplatser trafikeras av tätortstrafik. Strax sydost om planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg som kopplar samman Agövägen med Djupegatan.

Gata

I samband med att exploatering genomförs föreslås en ny parkeringsyta med gångförbindelse till förskolan anläggas. Angöring till parkeringsytan föreslås ske från Fiskebyvägen med en gemensam in- och utfart. En yta för varuleverans föreslås vidare anläggas i planområdets östra del, med anslutning från Agövägen. En skiss på föreslagna utformning finns redovisad i *figur 3*. För att skapa en trygg trafikmiljö och undvika konflikt mellan barn och varutransporter kommer yta för parkering samt varuleverans och sophämtning att tydligt skiljas av från skolgården, exempelvis genom inhägnad.



Figur 3 - Skiss av möjlig utformning på parkerings- och angöringsytor.

En trafikutredning har genomförts av Sweco Society 2020-04-14. Trafikmängderna på Fiskebyvägen och Agövägen bedöms som låga och trafikeras främst av de som har sin målpunkt längs vägarna. Djupegatan, strax söder om planområdet, bedöms ha ett något högre trafikflöde. Den tillkommande trafiken bedöms främst belasta Fiskebyvägen genom att denna hanterar trafik till och från förskolan. Viss belastning kommer även ske på Agövägen i form av varutransporter. Dessa fordon bedöms dock inte ha något behov av att använda Agövägen i sydlig riktning.

Sammanfattningsvis bedöms befintliga gator kunna klara den ökade trafikmängden. Åtgärder för att förbättra trafikmiljön för oskyddade trafikanter rekommenderas dock. För mer detaljerad information gällande utredningens resultat, rekommenderade åtgärder samt utförda trafikberäkningar, se bilagd trafikutredning.

Offentlig och kommersiell service

Sydöst om planområdet finns en matvarubutik och inom gångavstånd finns även motionsspår, grundskola samt högstadium.

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” ska följas och tillämpas integrerat i utformningen där ramper, trappor, räcken, kontrastmarkeringar med mera inordnas. 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 föreliggande detaljplan möjliggör, föreslås placeras på en sådan plats att minsta möjliga intrång sker i grönområdet. 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 rekreativsmöjligheterna för de närboende nämnvärt. Vidare kan även den tilltänkta förskolans gård komplettera rekreativsmöjligheterna genom att den kan nyttjas av allmänheten vid de tidpunkter som förskolan ej bedriver sin verksamhet.

Det aktuella grönområdet är det sista kvarvarande grönområdet av större karaktär i grannskapet. Omkringliggande bebyggelse domineras vidare av flerbostadshus, där boendes möjligheter till utevistelse och rekreation är begränsade. Skulle det därför bli aktuellt med en fortsatt exploatering av området är det av vikt att en dialog förs med de närboende kring det aktuella grönområdets funktion och värde. I en sådan dialog bör hårda såväl som mjuka värden beaktas, och extra fokus bör vidare ligga på att beakta barnperspektivet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät finns i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Befintligt kommunalt dagvattensystem finns i anslutning till planområdet.

Enligt ”Hudiksvall skyfallsanalys” som gjordes av Hudiksvalls kommun år 2016 så är det aktuella området utpekade som ”område där vatten riskerar att bli stående och orsaka en översvämning på ytan i samband med ett skyfall”. En dagvattenutredning har därför

genomförs av Sweco Environment 2020-04-02 för att säkerställa att tillräckliga åtgärder genomförs för att avhjälpa och förebygga detta i den mån det är möjligt.

Dagvattenutredningens förslag på hantering av dagvatten inom området är baserat på de framtagna förutsättningarna och identifierade behov av fördröjning och rening.

Dagvattenhanteringen ska säkerställa tillräcklig fördröjning inom området så att ledningsnätet nedströms klarar flödet och att recipientens status enligt miljökvalitetsnormen (MKN) inte försämras i samband med exploateringen.

För området har ett antal lämpliga dagvattenåtgärder identifierats. Dessa har delats in i avledning, allmänna åtgärder som generellt ska gälla för en trög och robust dagvattenhantering inom området som helhet, samt rekommendationer för anläggning av fördröjningsmagasin.

För mer detaljerad information gällande utredningens resultat, rekommenderade åtgärder samt utförda beräkningar, se bilagd dagvattenutredning

El och värme

I anslutning till planområdet finns befintliga ledningar för el och värme.

Tele- och datakommunikationer

Planområdet är anslutet till befintligt 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 en vilja hos människor att uppehålla sig på platsen. 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.

Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Det aktuella området är utpekad som ”*område där vatten riskerar att bli stående och orsaka en översvämning på ytan i samband med ett skyfall.*” Med anledning av detta har en dagvattenutredning genomförts, läs mer under rubriken Dagvatten. Planområdet bedöms inte riskera att drabbas av eventuella ras eller skred.

Stadsbild

Stadsbilden bedöms inte komma att påverkas negativt av planförslaget. Den tilltänkta förskolan bedöms istället positivt kunna bidra till områdets attraktivitet.

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 utmyнна 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 har varit ute på samråd under perioden 19 maj – 8 juni 2020. Detaljplanen går ut på granskning efter sommaren 2020 och beräknas därefter kunna antas av byggnadsnämnden. Planen vinner därefter laga kraft, förutsatt att ingen överklagan inkommer.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem 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

Exploator ansvarar för och upprättar avtal med ledningsägare i området och bekostar alla erforderliga åtgärder (där så krävs) som är nödvändiga för planens genomförande, till exempel flytt av ledningar.

Avtal

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

Lovplikt

Enligt 4 kap. 15§ plan- och bygglagen (2010:900) kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten 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

Ägoförhållanden, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

Marken inom planområdet ägs uteslutande av Hudiksvalls kommun. Två markreservat för underjordiska ledningar upprättas vilket ger förutsättningar för ledningsrätter inom planområdet.

Fastighetsbildning

Planområdet utgör del av fastigheten HELENEDAL 2:4, HELENEDAL 2:3 , KÖPMANBERGET 2:9 samt ÖSTANBRÄCK 1:43. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft ska fastighetsreglering och avstyckning ske med resultat att planområdet bildar en egen fastighet.

Fastighetsplan

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

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

Samråd ska ske med Tekniska förvaltningens VA-avdelning innan byggnationen påbörjas. Exploatören bekostar de åtgärder som krävs för befintligt utlopp av dagvatten (intill Fiskebyvägen) i området för att säkra dess framtida funktion.

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 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 (gatukostnadsersättning) som är nödvändiga.

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.

Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Sweco Society i samråd med Edvin Karlsson, Hudiksvalls kommun.

Medverkande konsulter

David Eriksson
Sweco Society

Jesper Lundberg
Sweco Society

Fredrik Spjut
Sweco Society

Medverkande tjänstemän

Edvin Karlsson
Planarkitekt

Emma Norberg
Mark- och exploateringsingenjör