

Handläggare: Tobias Wennergrund
E-post: tobias.wennergrund@sandviken.se
Tel: 026-24 04 90

Detaljplan för Regnbågens förskola, del av Hofors 5:25 m.fl., i Hofors kommun, Gävleborgs län

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd antog detaljplanen den 21 maj 2019.

Beslut

Länsstyrelsen har den 5 juni 2019 beslutat att inte överpröva kommunens antagandebeslut.

LAGAKRAFTBEVIS

Enligt Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnds diarium har kommunens beslut att anta detaljplanen inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft den 20 juni 2019.

Kopia till:

- Länsstyrelsen i Gävleborgs län
- Statliga Lantmäteriet

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd

Antagen	2019-05-21
Laga kraft	2019-06-20

Detaljplan för Regnbågens förskola, del av Hofors 5:25 m.fl., i Hofors kommun, Gävleborgs län

Antagandehandling



Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Dagvattenutredning

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun



Sandvikens Kommun

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för förskoleverksamhet med upp till 6 avdelningar med plats för ca 80 barn. Förskoleplatser är ett stort allmänt intresse och den nya bebyggelsen anses vara nödvändig med avsikt att tillgodose framtida behov på förskoleplatser i Hofors kommun. Placeringen av bebyggelsen ska anpassas utifrån planerad dagvattenhantering. Vidare ska vägar och parkeringar utformas för att säkerställa en hög trafiksäkerhet.

Förenligt med 3, 4, 5 kapitlet miljöbalken (MB)

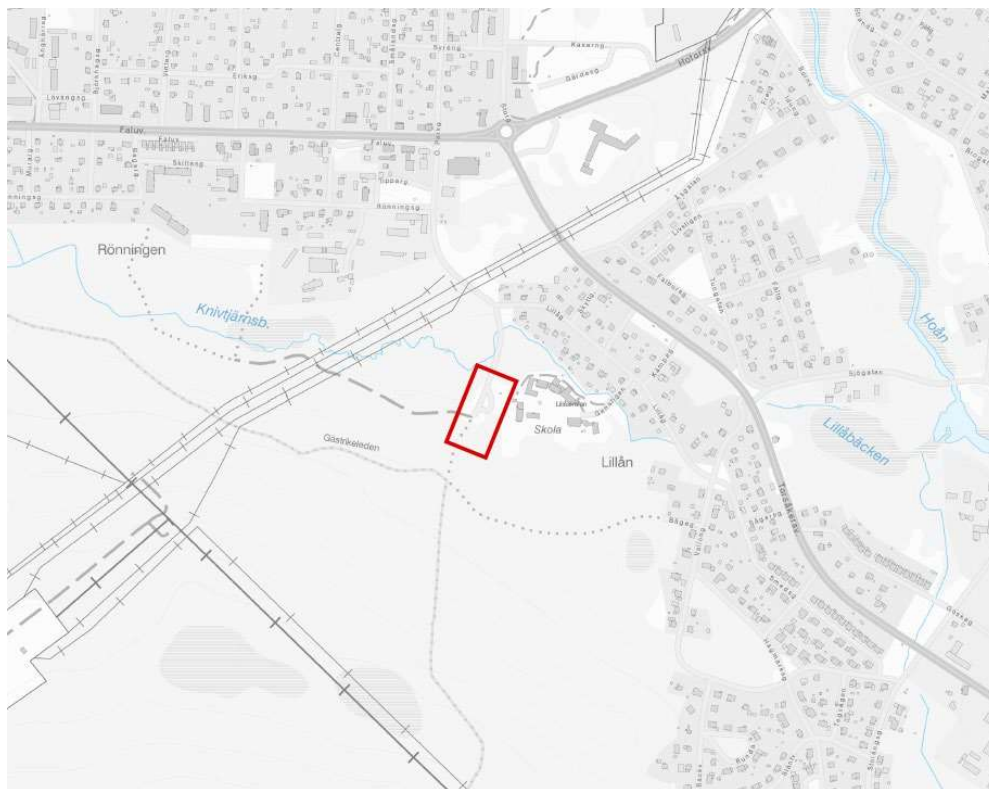
Detaljplanen medför markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov är god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet är lokaliserat söder om E16 i Hofors tätort. Området är beläget i slutet av en återvändsgata vilket skapar goda förutsättningar för trafiksäkerheten då vägen inte belastas av någon genomfartstrafik.

Planområdets areal är ca 14500m².



Planområdet markerat med en röd rektangel.

Markägoförhållanden

Del av fastighet Hofors 5:25 som utgör majoriteten av planområdet ägs av sökanden, Hoforshus AB. Del av fastighet Fagersta 13:1 ägs av Sveaskog Förvaltnings AB. Denna del av fastighet Fagersta 13:1 kommer att köpas av Hoforshus AB. Inom planområdet är också del av Hofors 13:161 som ägs av Hofors kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Hofors kommun som antogs av kommunfullmäktige i maj 2010 pekar ut området som utvecklingsområde för skol- och förskoleverksamhet.

Planförslaget bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller följande byggnadsplan:

Aktnr. 21-TOR-3082, fastställd 1961-02-13

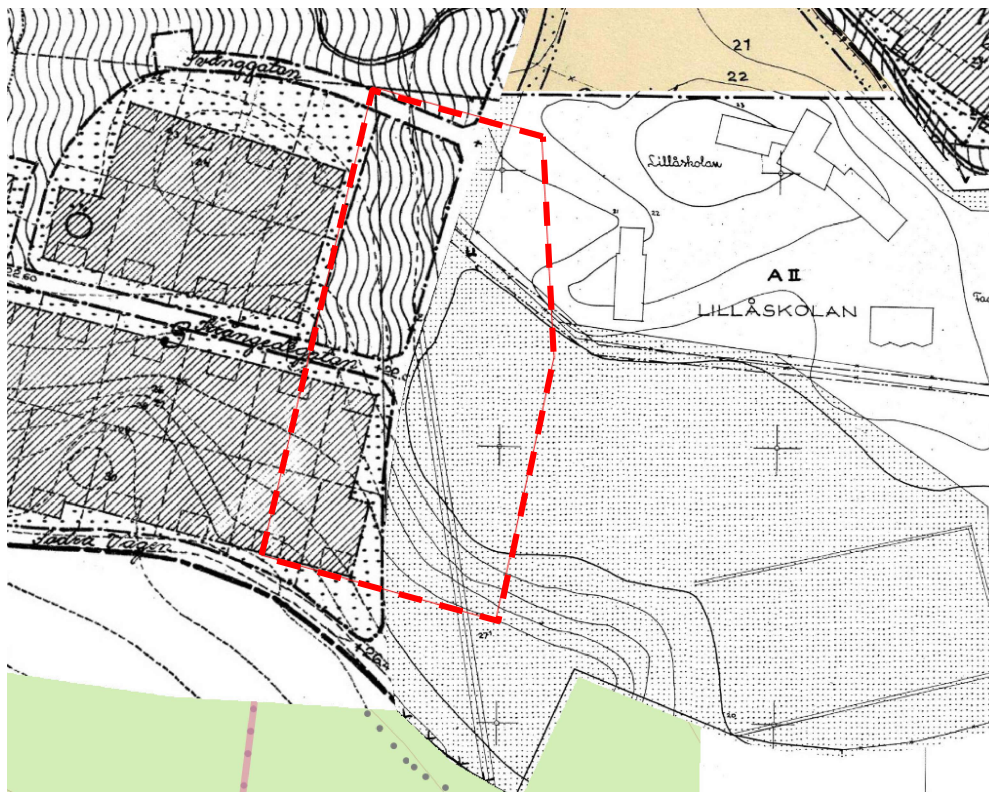
Aktnr. 21-TOR-2162, fastställd 1940-03-15

Angränsande detaljplaner:

Aktnr. 21-TOR-2900, fastställd 1955-01-12

Områdesskydd:

Planområdets norra del ligger inom område för strandskydd.



Gällande detaljplaner för det aktuella området. Planområdet är markerat med röstreckad linje.

Miljöbedömning

En behovsbedömning, vars syfte är att klargöra behov av miljöbedömning och i vissa fall miljökonsekvensbeskrivning (MKB), visar att planens genomförande inte leder till någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte upprättas.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för friluftslivet, Gästrikeleden. Den tänkta exploateringen bedöms inte påverka tillgången eller användandet av vandringsleden negativt. Leden kan komma att användas av förskolan i utbildnings- och friskvårdssyfte och närheten till naturen och dess kvaliteter ska förvaltas och nyttjas.

Strandskydd

Enligt Strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken omfattas detaljplaneområdet av strandskydd. För att ny bebyggelse ska kunna beviljas måste strandskyddet prövas på nytt. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Som särskilda skäl anges att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18c § punkt 1 miljöbalken). Området som avses är i planförslaget utpekad för parkeringsändamål. Platsen används för ändamålet sedan tidigare men kommer med detta förslag att uppta ett större område än tidigare. Allmänhetens tillgång till stranden försämras inte med gällande förslag.

Strandskyddet upphävs inom planområdet.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget

Den huvudsakliga markanvändningen reserveras för skolverksamhet, varpå förskola ingår. Användningen har bestämmelsen [S] i plankartan. Två områden, i norr och öster med beteckningen [P] är reserverade för parkering.

Angöring av förskolan sker via den befintliga vägen som kompletteras med angöringszon strax intill förskolan. Detta markeras med [GATA₁] i plankartan. Inom planområdet finns befintliga gång- och cykelvägar och det är även tänkt att anlägga nya sådana. Dessa markeras med [GATA₂] på plankartan. Huvudmannskapet för den allmänna platsen är kommunal.



Exempel på utformning av förskolan och parkeringar. Copyright Skoog Arkitekter.

Byggnadsarean begränsas i planen till **1800 m²** och nockhöjden begränsas till **9 meter** räknat från medelmarknivå invid byggnaden. Detta medger en förskolebyggnad där hela eller delar av byggnaden kan vara i två plan.

Med en byggrätt på 1800 m² anses en tillräckligt stor yta lämnas för skolgård för att tillgodose det rekommenderade 40 m² per barn i utemiljö.

Under planarbetet har en dagvattenutredning gjorts av Mavacon AB. Denna utredning har föreslagit en höjdsättning av planområdet och en höjd på färdigt golv för att säkerställa att dagvattnet tas hand om på ett tillfredställande sätt. Denna höjdsättning ligger till grund för en planbestämmelse om **föreskriven höjd** inom planområdet och en bestämmelse om **lägsta nivå** för färdigt golv. För övrigt bedöms det inte behöva införas ytterligare bestämmelser för att uppnå god dagvattenhantering.

Genom området, från väst till öst, går en underjordisk ledning för vatten- och avlopp vilket betecknas som **[u]**.

Bebyggelseområden inom och utom planområdet.

Planområdets karaktär och koppling till omgivningen

Planområdet karaktäriseras av ett låglänt landskap och utgörs av plana gräsytor med mindre träd. Det utpekade området skiljer sig mot omkringliggande terräng som utgörs av tätbevuxen skogsmark.



Planområdet i dagsläget.

Området ligger i anslutning till befintlig skolverksamhet med byggnader i såväl en- som två våningsplan. Planområdets norra del har tagits i anspråk i form av parkeringsytor samt bilväg och vändplats för buss. I områdets södra del finns ett antal dikesformationer med rinnande vatten och ett flertal vattensamlingar. Sammantaget har en exploatering av planområdet en kompletterande effekt till befintlig bebyggelse.

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder.

Lokaler och utemiljö ska vara anpassad så att funktionshindrade kan vistas och röra sig fritt i området. Delar av utemiljön kan få svårigheter att uppnå tillgänglighetskraven till följd av naturliga nivåskillnader och en eftersträvan på naturlig terräng inom gårdsområdet. En naturlig gårdsstruktur påverkar tillgänglighetskravet men har positiva effekter för barnens inläring då miljön stimulerar till att upptäcka och utforska sin omgivning. Detta anses vara en värdefull resurs för förskolan.

Friytor

Lek och rekreation

Till följd av planområdets placering finns en god tillgänglighet till större grönområden. Förskolan har därmed goda förutsättningar att nyttja den närliggande miljön för sin verksamhet i form av skogsområden och promenadstråk. Ca 1,5 kilometer från området i anslutning till Petreskolan finns tillgång till elljusspår, badhus, bollplaner samt sport- och ishallar.

Enligt Boverkets ”Gör plats för barn och unga!” bör varje barn ha ungefär 40 m² friyta att röra sig på. Dessa riktmärken tillgodoses genom att väl tilltagna ytor lämnas obebyggda i och med regleringen av byggrätten. Lekgårdar kan anordnas inom planområdet.



Bilden visar del av ytan för förskolegård. Copyright Skoog Arkitekter.

Natur

Större delen av planområdet är idag oexploaterat och utgörs av större gräsytor i en förhållandevis plan terräng. I områdets södra del är området mer kuperat till följd av en stigning i terrängen. I denna del återfinns ett antal diken med rinnande vatten samt ett flertal vattensamlingar.

I anslutning till området går Gästrikeleden, en motionsled för det rörliga friluftslivet.

Geotekniska förhållanden

Utifrån jordartskartan från Sveriges Geologiska undersökning, SGU, kan det utläsas att markens beskaffenhet främst består av morän med inslag av silt och lera. I planområdets södra del har det påträffats vattensamlingar i samband med nederbörd. Avrinningen i området kan därmed vara begränsad. Geotekniska utredningar ska föregå exploateringsskedet med avsikt att säkerställa lämplig byggnadsteknik.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planområdets norra del är beläget inom strandskydd men området i sig innefattar inga vattendrag eller sjöar. Inom det strandskyddade området kommer parkeringsplatser att anordnas för personal och besökare till den nya förskolan samt Lillåskolans verksamhet. För denna parkering kommer oljeavskiljare finnas för att rena vattnet innan det når ut i dagvattennätet.

Den tänkta exploateringen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Luft

Luftkvaliteten i området anses vara god och ligger inom $0-10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (mikrogram per kubikmeter) och miljökvalitetsmålet är $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Trafikmängden kan komma att öka till följd av förskolans nya etablering men trafikmängderna bedöms inte bli alltför omfattande. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsmålen för luft.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägar finns inom området men kommer att behöva kompletteras med vidare anslutningar till den nya förskolan. Det befintliga vägnätet är tillräckligt utbyggt för att biltrafik ska kunna angöra till platsen på ett fungerande sätt.

Plats för hantering av snö och snöupplag inom planområdet bedöms vara tillräcklig för att tillgodose behovet. Snöhantering ska hanteras och omhändertas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Det finns inga linjebussar som trafikerar planområdet. Närmaste busshållplats ligger längs med E16, cirka 800 meter ifrån planområdet och trafikeras av busslinje 46 mot Torsåker/Storvik/Hofors station och 241 mot Gävle/Falun.

Till planområdet går skolskjuts.

Parkering, varumottagning och utfarter

I planförslaget föreslås ca 78 parkeringsplatser för såväl den befintliga Lillåskolan och den nya förskolans verksamheter. Merparten av parkeringsplatserna är förlagda i planområdets västra del och är tänkt att nyttjas av båda verksamheterna. För denna parkering kommer oljeavskiljare finnas för att rena vattnet innan det når ut i dagvattennätet. Strax norr om förskolan i den östra delen av planområdet är ytterligare en parkeringsyta utplacerad som är tänkt att användas för förskolans personal samt vid hämtning och lämning av barn. 8 parkeringsplatser kommer också möjliggöras vid den befintliga vändzonen strax norr om den mindre parkeringsytan.



Parkering och gatunät inom planområdet. Copyright Skoog Arkitekter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns ett flertal vatten- och avloppsledningar dragna. Tillkommande bebyggelse avser att ansluta till det befintliga ledningsnätet.

Eventuell flytt av ledning bekostas i normalfallet initiativtagaren och ska ske i samråd med ledningsägaren.

Dagvatten

Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av Mavacon AB.

Utredningen beskriver att en del ytor kommer att hårdgöras inom området för planerad förskola. Runt byggnaden blir marken hårdgjord. Inom området planeras även ett antal nya parkeringar som ska asfalteras. Dagvattnet från parkeringsplatserna i väster föreslås avledas till nya dagvattenbrunnar som ansluts till befintlig dagvattenkylvert. Ytan för angöring av transporter föreslås avvattnas till nya dagvattenbrunnar.

Tak- och dräneringsvatten och dagvatten från förskolegården avleds till lågpunkt sydost om planområdet och vidare i befintliga dikessystem.

Utredningen föreslår en höjdsättning inom planområdet som ska säkerställa att dagvattnet tas om hand på ett bra sätt och även en höjd på färdigt golv. Dessa höjder ligger till grund för den föreskrivna höjden som finns på plankartan och bestämmelsen om lägsta nivå på färdigt golv.

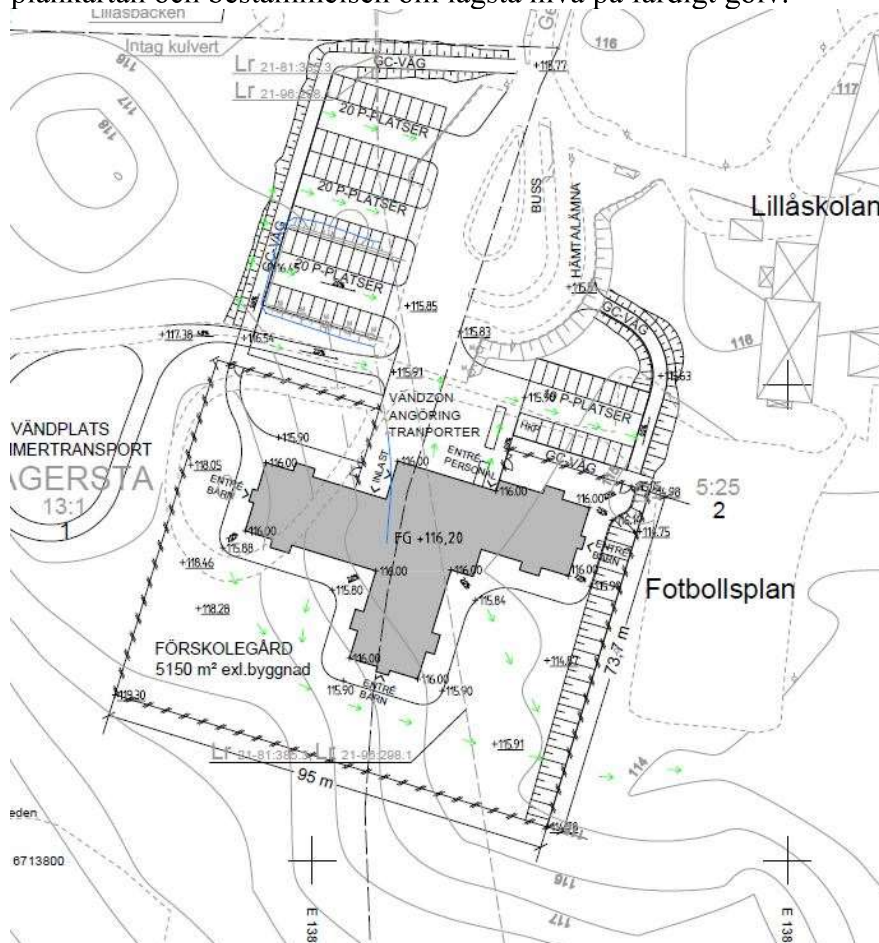


Bild från dagvattenutredningen. Föreslagen dagvattenhantering redovisad på en schematisk på ritning. Gröna pilar visar flödesriktning. Copyright Mavacon AB.

Slutsatsen av utredningen är att förutsättningarna för den planerade exploateringen, ur ett dagvattenperspektiv, bedöms vara mycket goda. Dagvattenhanteringen kan anpassas efter utformning av byggnad och övriga ytor. Den totala volymen dagvatten som avleds till recipienten kommer inte att öka efter byggnation. Intensiteten på dagvattenflödet kommer att öka på

grund av att de hårdgjorda ytorna inom området blir större jämfört med nuläget. Detta bedöms dock ha en marginell påverkan på befintlig avledningskapacitet.

I den dagvattenutredning som Mavacon gjorde besökte de platsen under snösmältningen 2018 vilket enligt utredningen var en mycket snörik vinter. Under den tiden belastades bäckar, diken och trummor med flöde motsvarande ungefär en tredjedel av dess kapacitet. Utifrån den beskrivningen bedöms hanteringen av snö och snösmältning vara tillgodosedd.

Efter att dagvattenutredningen gjordes har trafiksituationen ändrats en aning. Ändringen bedöms dock snarare ha förbättrat förhållandena på platsen utifrån dagvattensynpunkt på grund av mindre hårdgjorda ytor.

Värme

Det finns fjärrvärmeledningar som leder till Lillåskolans lokaler. En utbyggnad av fjärrvärmenätet ska utföras för den nya förskolan.

El

I nuläget finns ingen el framdragen annat än för belysning. För att ansluta en ny förskola på aktuell plats måste en ny serviskabel grävas från den befintliga transformatorstationen som är placerad på Lillåskolans norra sida. Schaktsträckan blir ca 250m beroende på förskolans placering.

Kapacitetsmässigt finns utrymme för en anslutning av förskolan i transformatorstationen.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagna av Gästrike Återvinnare och antagen av kommunfullmäktige.

Kontakt bör tas med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede under projekteringen av området för utformning och placering av utrymmen för avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar för räddningsingripande

Framkomligheten för utryckningsfordon och räddningspersonal anses vara goda. Planområdet går att angöra till via befintlig infrastruktur och dimensioneringen på tillfartsvägarna är mellan 5-10 meter. Planförslagets utformning har tagit hänsyn samt möjliggör för goda uppställningsplatser enligt räddningstjänstens direktiv.

Radon

Platsen bedöms utifrån jordartskartor från SGU, Sveriges geologiska undersökning, inte utgöra högriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Det förefaller ingen risk för översvämning i planområdet i samband med höga flöden från Hoån¹.

¹ Översvämningskartering utmed Gavleån – Inkluderande Storsjön, Jädraån från Kungsfors samt Hoån från Hofors. Rapport nr: 21, 2017-04-10 (reviderad).

Skyddsrum

Skyddsrum behöver för närvarande inte anordnas.

Buller

Planområdet ligger inte nära någon större väg eller järnväg. Planområdet bedöms således inte ligga i riskzonen för höga bullervärden.

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande och beräknas preliminärt kunna antas av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd våren/sommaren 2019.

Samråd hösten 2018

Granskning våren 2019

Antagande våren/sommaren 2019

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande förutsatt att den inte överklagas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Med fastighetsbildning avses bl.a. nybildning av fastigheter, ändringar av fastighetsgränser, inrättande av gemensamhetsanläggningar och upplåtelse av servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning.

Avstyckning och fastighetsreglering

Den del av planområdet som innefattar skolverksamheten och parkeringarna kommer att regleras ihop med del av Hofors 5:25 i öster och inneha enskilt huvudmannaskap. Vidare kommer gång- och cykelvägarna, lokalgatan samt naturmarken att regleras ihop med fastigheten norr om planområdet, Hofors 13:161, och inneha kommunalt huvudmannaskap. En ansökan om lantmäteriförrättning skickas till Lantmäteriet.

Ledningsrätt

Genom planområdet finns två olika ledningsrätter för starkström, 21-96:298.1 samt 21-81:385.3, som inte längre finns kvar. Vid exploatering av marken bör ledningsrätten upphävas i aktuell sträckning eller i sin helhet, vilket görs genom en omprövningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten genom initiativ från ledningshavare eller annan berörd sakägare.

Kostnads- och ansvarsfördelning

Framdragning eller flytt av ledning för vatten och avlopp bekostas av initiativtagaren. Flytt av ledning utförs av ledningsägaren.

Lokalgator och gång- och cykelvägar anläggs och bekostas av Hoforshus AB.

Kostnader för fastighetsbildning betalas av initiativtagaren.
Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteritaxan.

Kostnad för flytt av ledning betalas av initiativtagaren till flytten och genomförs av ledningsägaren.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Hoforshus AB och Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning vilket reglerar kostnader och åtaganden för framtagande av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, genom Tobias Wennergrund, Planarkitekt.

Plan- och byggenheten

Henrik Modigh
Stadsarkitekt och enhetschef
Plan- och byggenheten

Tobias Wennergrund
Planarkitekt