

PLANBESKRIVNING

Områdesbestämmelser för Långvinds bruk



LAGAKRAFT HANDLING

Innehåll

PLANENS SYFTE	3
Planförfarande	4
Handlingar	4
PLANDATA	5
Områdets läge och areal	5
Markägförhållanden	5
Gemensamhetsanläggningar	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Strandskydd	6
Naturskydd	6
Fornlämningar	6
Gällande kommunala planer	6
Översiktliga planer och program	6
Detaljplaner och områdesbestämmelser	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
Inventeringar	7
Platsens historia	7
Bruksmiljön	7
PLANBESTÄMMELSER	9
Användning av mark och vatten	9
KONSEKVENSER	10
Tillgänglighet och trygghet	10
Barnperspektivet	10
Förhöjd lovplikt	10
Kostnader	10
Kulturarvet	10

PLANENS SYFTE

Långvinds bruk är ett område som i sin helhet har ett mycket högt kulturhistoriskt värde genom att brukets utveckling och tidigare drift kan följas tydligt. Då såväl byggnader som utemiljö saknar planskydd ser Hudiksvall kommun ett behov av att formulera skyddsbestämmelser lagstadgade genom områdesbestämmelser. Dessa syftar till att skydda bruksmiljöns kulturhistoriskt värdefulla delar, såväl byggnader som gröna miljöer, vid framtida utveckling.

Områdesbestämmelser är ett planinstrument som kommunen kan använda för en begränsad och översiktlig reglering av grunddragen i mark- och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen. Områdesbestämmelser ger inte någon rätt att bygga (så kallad byggrätt), de ger inte kommunen någon rätt att lösa in mark, de reglerar inte fastighetsstorlek även om fastighetsindelning inte får strida mot bestämmelsernas syften och de saknar regler om genomförande och genomförandetid. Läs mer om områdesbestämmelser på www.boverket.se.



Planförfarande

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2020-03-31 (§ 44) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till områdesbestämmelser för Långvinds bruk. Detta beslut var delegerat av byggnadsnämnden till byggnadsnämndens arbetsutskott på grund av rådande Corona-pandemi, enligt byggnadsnämnden 2020-03-20 §31.

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



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.

Underrättelse: Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant. Inför granskningen ska kommunen på sin anslagstavla underrätta allmänheten.

Granskning: Innan områdesbestämmelserna antas ska kommunen låta förslaget 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: Områdesbestämmelserna antas av byggnadsnämnden.

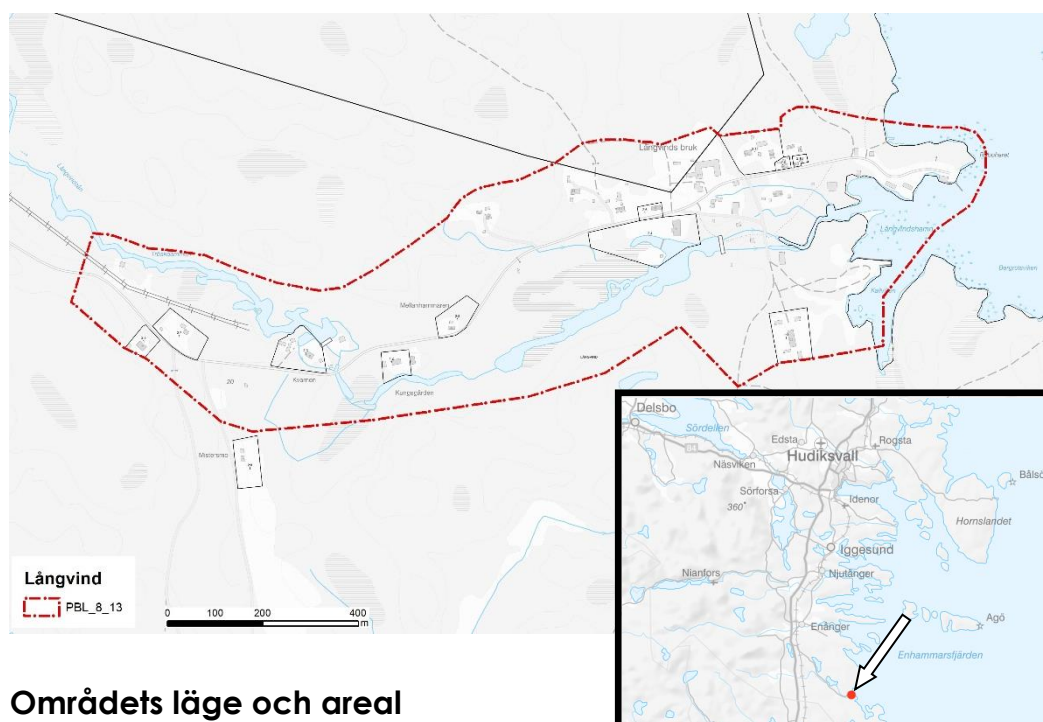
Laga kraft: Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner områdesbestämmelserna laga kraft. Därefter gäller de nya kraven på lovplikt.

Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Bebyggelseinventering.
- Samrådsredogörelse.
- Granskningsutlåtande.

PLANDATA



Områdets läge och areal

Området som föreslås omfattas av områdesbestämmelser är cirka 72 hektar stort.

Markägoförhållanden

Fram till år 2018 var Långvinds bruk med skog och fastigheter i privata ägor. År 2018 såldes fastighet Långvind 1:1 som då bestod av 16 fastigheter på totalt 6900 hektar till Holmen Skog Mitt AB.

Inom planområdet finns ett flertal fastighetsägare, vilka redovisas i fastighetsförteckningen som hör till planen. Det mesta av marken ingår i Långvind 1:11 som ägs av Holmen Skog Mitt AB, men sedan 2022 har ett antal tidigare arrenderade bostadstomter avstyckats till bostadsfastigheter och sålts till hyresgästerna.

Gemensamhetsanläggningar

Långvind GA:7

Losjö GA:1

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

Stora delar av planområdet ligger inom strandskyddat område.

Naturskydd

Inga områden har utpekats som särskilt värdefull natur inom planområdet. Dock har inventering visat att ädellövträd finns på vissa platser och de har bedömts ha ett högt naturvärde. Det är troligen det milda kustklimatet som gör att flera ädellövträd växer och frodas i områdena nära havet. Det rika beståndet av askar är särskilt utmärkande. Troligen har de spridit sig från planterade exemplar i Herrgårdsparken och gynnats av en kalkrik jordmån och det milda kustklimatet.

Allé av lind, som följer vägens båda sidor i över 300 meter, finns väster om Herrgården. Alléen har biotopskydd, vilket innebär att träd endast får fällas med dispens från länsstyrelsen. Även stenmurar finns och skyddas via biotopskydd.

Fornlämningar

Lämningar äldre än 1850 klassas automatiskt som fornlämning. Inom planområdet finns både fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar. Hur lämningarna har bedömts och vilket skydd de har framgår av kulturmiljöregistret hos Länsstyrelsen.

Gällande kommunala planer

Översiktliga planer och program

Långvinds bruk norr om Hudiksvall har med sin ålderdomliga utformning under lång tid varit utpekad som en särskild värdefull kulturmiljö ur järnbrukshistorisk synvinkel. I kommunens översiktsplan från 2008 är en del av planområdet för Långvinds bruk utpekad som "Område med stort intresse för kulturmiljövården". Översiktsplanen anger även att områdesbestämmelser behöver införas för platsen. I den nya översiktsplanen 2035 är ställningstagandet det samma.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom det utpekade planområdet finns inga detaljplaner eller områdesbestämmelser sedan tidigare.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Inventeringar

Platsen har inventerats vid ett flertal tillfällen, bland annat år 2000 i form av rapporten *Grundmaterial till Bevarande och Utvecklingsplan*, genom arkitekt Tuva Wretblad samt *Skötselplan kring den gröna miljön och dess utvecklingsvärden*, genom landskapsarkitekt Irja Persson, båda på uppdrag av Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Under 2021–2022 har Landskapslaget tillsammans med Norconsult inventerat området på nytt, både avseende byggnader och miljöer samt vegetation. Resultatet av denna inventering har legat till grund för förslaget till områdesbestämmelser. Inventeringen utgör bilaga till planen och har även reviderats efter genomfört samråd.

Platsens historia

Järnbruket anlades på 1600-talet i Långvind, där läget vid kusten var gynnsamt med tillgång till vattenkraft, hamnen i yttre havsbandet och skogens resurser. Från 1600-talets anläggning finns inte mycket kvar, då bruket plundrades och brändes av ryssarna i början av 1700-talet. Bruket byggdes upp igen utefter kanal- och dammsystemet. Bruket, med sina anställda och sina bostäder, utgjorde ett eget samhälle med affär, kapell, skola m.m.

När järnbruket stängdes ner 1903 var redan sågverksindustrin etablerad i Långvind. Sågverk och ångkraftanläggning anlades till vikens innersta del. Ångdriften lades ner på 1950-talet.

Brukets många byggnader har under årens lopp underhållits genom föregående fastighetsägares försorg. Några byggnader är i mindre gott skick men inte mindre värdefulla för den sakens skull. De allra flesta byggnaderna samt resterna av anläggningar och ruiner har betydelse för helhetsmiljön som delar i den samhällshistoria som skrivs genom den. Ett flertal byggnader har dessutom ett mycket högt bevarandevärde.

Bruksmiljön

Inom bruksmiljön finns idag oanvända äldre bruksbyggnader från så väl järnbrukets tid som epoken med sågverksindustri. En del av byggnaderna från denna tid har fyllts med ny användning, som Bränneriet där café finns på sommaren, och Kungsgården där vandrarhem återfinns. Den gamla skolan har blivit bostad och tidigare bostadshus är i stort sett alla nyttjade för boende. Ett hamnmagasin revs 2019, men i övrigt har få förändringar skett de senaste 20 åren.

Herrgården är en av brukets karaktärsbyggnader som representerar två epoker. Den ursprungliga timmerstommen restes omkring 1800 med rokokons former. På 1890-talet genomgick den en radikal till- och ombyggnad. På grund av sin stora storlek är den ovanlig bland herrgårdar överhuvudtaget, och i synnerhet i Norrland. Den speglar en sen storhetstid i järnbruksepoken. Byggnaden har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och har varit föremål för utredning för byggnadsminnesförklaring.

Det finns många fler bruksbyggnader som har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och de beskrivs närmare i den inventering som medföljer områdesbestämmelserna.

Ett stort antal byggnader har förfallit sedan brukets storhetstid och utgör nu ruiner. Dessa berättar genom sin placering och även i kvarvarande delar fortfarande en historia och ska värnas.

Herrgårdsparken

Långvinds herrgård uppfördes år 1799, och parken intill är med hänsyn till sin ålder ett ovanligt inslag i Hälsingland. Troligen har parken ändrat skepnad flera gånger, vilket också bekräftas av äldre fotografier och uppmätningar. Vid millennieskiftet genomgick både herrgården och herrgårdsparken en renovering i samband med att de fick nya ägare. Marklov krävs vid fällning av ädellövträd inom parken. Parken beskrivs närmare i inventeringen som tillhör områdesbestämmelserna.

Murar och alléer

Samtliga murar och alléer omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § första stycket MB. Det innebär att de inte får rivas eller fällas utan dispens. I Långvinds bruk innehar murar och alléer även ett högt kulturhistoriskt värde.

Dammar

Områdets många dammar bidrar till en stor del av området karaktär.

Områdesbestämmelserna har svårt att lägga in ett skydd av dessa dammar utan att kommunen i så fall påtar sig ansvaret för dammkonstruktionen. Att äga dammar kräver mycket underhåll och skötsel och ett stort ansvar åläggs således på ägaren av dammen. Enligt lag (Miljöbalken) har ägaren av en damm rätt att avsäga ansvaret. Vill kommunen stoppa en eventuell rivning av en damm, måste kommunen ta över ägandet och driften. Detta är både en kostsam och svår process.

PLANBESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

OB

Områdesbestämmelser gäller, Hela området omfattas av förvanskningsförbud/ varsamhetsbestämmelser enligt 8 kap 13§ PBL, 8 kap 17§ PBL.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Kulturvården

- q1 Särskilt värdefull byggnad som ej får förvanskas. Byggnadens grund får inte avlägsnas även om byggnaden med tiden försvinner. 4 kap. 42§ p. 5 c PBL
- q2 Värdefull byggnad ska behandlas med särskild varsamhet med tanke på de värden som redovisas i till planen hörande värdeinventering. Dokumentation krävs vid rivning. 4 kap. 42§ p 5 c PBL

Mark

- n1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. PBL 4 kap. 42 § p 5a
- n2 Marken utgör värdefull hamnmiljö. Bör hållas öppen. PBL 4 kap. 42 § p 5a
- n3 Endast herrgårdspark. Marklov krävs vid fällning av ädellövträd med stamdiameter över 30 cm. PBL 4 kap. 42 § p 5a

Rivningsförbud

- r1 Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för utbyte av fasad – och takmaterial, fasad kulör, utbyte /flytt/igensättning av fönster och ytterdörrar samt förändring ovanpå taket. PBL 4 kap 42 § p. 4.

Marklov krävs även för schaktning, fyllning och skogsplantering vid ruiner efter byggnad er eller anläggningar, slagghögar och andra lämningar från tidigare verksamheter. PBL 4 kap. 42 § p 4.

Rivningslov krävs för hela planområdet. För nätstationer krävs endast rivningsanmälan. PBL 4 kap. 42 § p 4.

Ändrad lovplikt innebär att bygglov och marklov som krävs till följd av förhöjd lovplikt ska handläggas utan avgift.

KONSEKVENSER

Tillgänglighet och trygghet

Att människor i alla åldrar oavsett funktionsnedsättning eller inte kan göras fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas. Genom god skyltning och tillgängliga stigar kan bruksmiljön fortsätta att utvecklas så alla kan ta del av och förstå vår historia. Ju mer av det ursprungliga som finns kvar, desto lättare blir det för alla människor att förstå hur bruket såg ut när det var i drift.

Barnperspektivet

Alla barn och unga har rätt till sin historia. Möjligheten att ta del av och förstå historien genom bruksmiljön i Långvinds bruk är mycket god. Med guiders och skyltars hjälp kan historien levnadsgöras för barnen som på så vis kan förstå hur vårt samhälle växt fram.

Förhöjd lovplikt

Den förhöjda lovplikten inom området innebär att fastighetsägare inom området behöver söka lov i större omfattning än normalt. Av den anledningen har lov som krävs på grund av den utökade lovplikten undantagits från avgift. De bygglov som skulle behövts oavsett områdesbestämmelser, t ex nybyggnation av bostadshus, ska handläggas med avgift enligt gällande taxa.

I Herrgårdsparken har förhöjd lovplikt lagts in för ädellövträd med stamdiameter över 30 cm. Dessa träd berättar historien om vilket fantastisk park som fanns vid Herrgården. Tre lindar öster om Herrgården har getts skyddsbestämmelser och får endast tas ner om de blir så dåliga att de utgör en risk. Träden anses vara särskilt värdefulla på grund av sin ålder, som indikerar att de är några av brukets äldsta planterade träd, troligen del av en tidigare allé.

Kostnader

När byggnader inte får rivras eller behöver byggas om med särskild teknik eller material kan extra kostnader uppstå. I vissa fall kan bidrag sökas för att finansiera merkostnaderna. Men i många fall får kostnadsökningen accepteras som en effekt av fastighetens placering i en kulturhistorisk värdefull miljö.

Många byggnader förses med rivningsförbud. Ytterligare några byggnader har utretts för rivningsförbud, då de anses ha höga värden för kulturmiljön, men de har bedömts vara i så dåligt skick att rivningsförbud blir orimligt.

Kulturarvet

Områdesbestämmelserna är nödvändiga för att värna Långvinds bruks kulturarv till framtida generationer. Med dessa bestämmelser kan bruksmiljön bestå och förhoppningsvis utvecklas till ett populärt besöksmål.

Byggnader med särskilt högt kulturhistoriskt värde har märkts ut i plankartan och getts bestämmelsen " Särskilt värdefull byggnad som ej får förvanskas." Denna bestämmelse innebär inte ett förbud mot ombyggnad och renovering, utan är ett förtydligande av att lagtexten i PBL gäller. Hela området som omfattas av områdesbestämmelser

omfattas av förvanskningförbud enligt PBL 8 kap 13§, varför all om- och nybyggnation ska ske med särskild hänsyn till kulturmiljön. Att vissa byggnader getts en särskild bestämmelse beror på att de har ett extra stort värde. Den inventering som hör till planen ska fungera som ett stöd vid bygglovsärenden.

En sträcka längs kusten bär spår av äldre hamnverksamhet. Där bör igenväxning motverkas och marken inte påverkas av grävning eller fyllning.

Ersättning på grund av rivningsförbud eller vägrat rivningslov

PBL 14 kap. 7 § Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Ersättning på grund av bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter

PBL 14 kap. 10§ Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § 3 eller i områdesbestämmelser inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 42 § andra stycket, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten, vilket inte kan anses vara fallet i Långvinds bruk.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Emma Nordebo Snygg
Stadsarkitekt

Jesper Grönlund
Planarkitekt

MEDVERKANDE KONSULTER

Landskapslaget

Norconsult

Anna Sterner
Byggnadsantikvarie

Tove Dåderman
Landskapsarkitekt

Johannes Kruusi
Byggnadsantikvarie