



Antagen av Kommunfullmäktige
2017-04-24 KF § 62

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för NORRBOBYN 16:1 i Norrbo, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.



PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2015-03-17 (§27) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till upprättande av detaljplan för del av NORRBOBYN 16:1 för att tillskapa tomter för friliggande bostadshus, permanent- eller fritidsboende.

Planprocessen regleras i 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Aktuell detaljplan handläggs med ett utökat förfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Utökat förfarande



Kungörelse. Inför samrådet kungör kommunen förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd. Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner och kända sakägare.

Underrättelse/Granskning. Kommunen underrättar de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och andra som yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra tillsynspliktiga åtgärder kan därefter medges.

Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag till detaljplanen

- VA-utredning. *VA-Utredning Norrbobyn*. Genomförd av WSP, daterad 2016-12-20.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fritids- eller åretruntboende inom den idag obebyggda fastigheten Norrbobyn 16:1, i Skrotten, vid Norra Dellens strand. Planen medger att 10-13 tomter skapas. En gemensam brygga eller pir för de planerade tomterna medges av planen.

Det aktuella området, är utpekad i översiktsplanen "Landsbygdsutveckling i strandnära lägen – LIS", vilken antogs av kommunfullmäktige i februari 2014. Nollalternativet innebär att användningen förblir oförändrad.

Området bedöms ha stora kvaliteter som bostadsområde med sitt läge i en nordvästlig sluttning mot norra Dellensjön. Även efter ett plangenomförande är tillgången till strandlinjen och rekreationsområden fortsatt god inom området.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

PLANDATA

Områdets läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet, som utgörs av del av fastigheten NORRBOBYN 16:1, ligger i Dellenområdet i närheten av Skrotten och Norrbo kyrka och omfattar cirka 5,8 hektar, se figur 1.

Området är delvis avverkat från skog. Träden närmast strandkanten finns bevarade, och ligger i en nordvästsluttning mot Norra Dellen, se figur 2.

Planområdet omfattar delar av fastigheten NORRBOBYN 16:1, vilken är i privat ägo.



Figur 1. Karta över planområdet i förhållande till Hudiksvalls centrum.



Figur 2. Bild över planområdet sett från öster.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem.

Planområdet ligger inom riksintresseområden för naturvård, område N41 utpekade i översiktsplanen, och friluftsliv, område F6 utpekade i översiktsplanen. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressenas syften negativt då allmänheten fortsatt har möjlighet att passera över fastigheten.

Kulturskydd

Inga utpekade kulturvärden finns inom planområdet, däremot finns en fornlämning nordost om planområdet, se figur 3. Fornlämningen innefattar en offersten och klassas som plats med tradition. En utbyggnad bedöms kunna ske utan att natur- och kulturmiljövärden påverkas negativt.



Figur 3. Bilden visar område för fornlämning (grön stjärna) inom fastigheten. Röd linje visar planområdets ungefärliga utformning.

Naturskydd

Enligt 3 kap. 2-5 § miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada. Detaljplanen omfattar inte något sådant område.

Områden med värden som har betydelse ur allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Tillgången till naturområden är mycket god inom planområdet och påverkan på dessa bedöms vara liten.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns för föroreningar i utomhusluft, vattenförekomster, föroreningar i fisk- och musselvatten och omgivningsbuller. Planen syftar till att möjliggöra fler tomter intill Norra Dellen, vilket kan leda till en ökning av trafiken till området. Den ökning av trafik som kan komma att ske bedöms som måttlig och innebära inte någon nämnvärd påverkan på MKN för utomhusluft.

MKN för vatten i Norra Dellen bedöms som måttlig ekologisk status och att den inte uppnår god kemisk status. Här klassades den ekologiska ytvattenstatusen som ”otillfredsställande” 2009. Den kemiska ytvattenstatusen, exklusive kvicksilver, klassades samma år som ”god”. Den kemiska ytvattenstatusen, inklusive kvicksilver, klassades däremot som ”uppnår ej god” 2009. Detta innebär att den bebyggelse som etableras intill Norra Dellen ska utformas på sådant sätt att ingen försämring av sjöns status sker.

Planen förväntas inte ha någon betydande påverkan på MKN för vattenförekomster. Planområdet berör inte MKN för fisk- och musselvatten eller omgivningsbuller.

Miljömål

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål för Sverige. Det miljö mål som främst berör denna detaljplan är ”Levande sjöar och vattendrag”. Vid exploatering i området ska hänsyn tas till både MKN och miljö målet för att inte bidra till försämring av Norra Dellens status.

Strandskydd

Strandskyddet regleras i 7 kap. miljöbalken (13-18 §) och omfattar vanligtvis en zon på 100 meter från strandkanten till såväl landsidan som vattensidan (generellt strandskyddsområde). På vissa ställen har dessa 100 meter utökats till 300 meter från strandlinjen eftersom det behövs för att tillgodose något av strandskyddets syften. Även små bäckar, småvatten och anlagda vattendrag omfattas av skyddet. För Dellensjöarna är strandskyddet utökat till 200 meter.

Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt., att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras och att det finns så kallade ”särskilda skäl” som anger i lagtexten:

1. Areal har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. Behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.
7. En byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat LIS-område.

Både vid enskilda dispenser och i detaljplaner ska alltid en så kallad ”fri passage” mellan strandlinjen och byggnaderna/anläggningarna finnas.

Som motiv för upphävandet av det utökade strandskyddet anses skäl enligt punkten 7 föreligga. Området finns med i kommunens tematiska tillägg för LIS-områden som antogs 2014.

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Hudiksvalls kommun antogs 2008. Planen ligger till grund till planeringen i kommunen. Kommunen har även tagit fram ett tematiskt tillägg till översiktsplanen (2014), där det aktuella planområdet utgör ett utpekad LIS-område.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det aktuella området är inte detaljplanelagt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Planområdet ligger i direkt anslutning till Norra Dellen. Marken inom området består idag av skogsmark som delvis är avverkad, se figur 4. Vegetationen närmast sjön har dock inte avverkats, se figur 5. En viss nivåskillnad finns mellan vattennivån och marknivån inom planområdet, se figur 6. Området sluttar ner mot Dellen cirka 8-10 m.



Figur 4. Ortofoto över området (planområdet ungefärligt markerat i rött). **Figur 5.** Vegetation som bevaras längs Dells strand.



Figur 6. Planområdet sett från Dellen.

Planområdet är i dagsläget helt obebyggt. Omkringliggande bebyggelse består till största delen av fritidshus.

Området bedöms inte ha några kvalitéer som gör det relevant att inventera växt- och djurlivet.

Vattenförhållanden

Området ligger vid Norra Dellen, som ingår i Delångersåns huvudavrinningsområde. Här klassades den ekologiska ytvattenstatusen som "otillfredsställande" 2009. Den kemiska ytvattenstatusen, exklusive kvicksilver, klassades samma år som "god". Den kemiska ytvattenstatusen, inklusive kvicksilver, klassades däremot som "uppnår ej god" 2009. Detta innebär att den bebyggelse som etableras intill Norra Dellen ska utformas på sådant sätt att ingen försämring av sjöns status sker.

Rekreation och friluftsliv

Området nyttjas av få människor i dagsläget då det inte finns några allmänna badstränder eller motionsspår inom planområdet. Det är främst ägare av fritidshus på omgivande fastigheter som vistas i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska institut (SGU) består berggrunden av granit. Jordarten i området består av moränbacklandskap, kullig morän och morän.

Ingen geoteknisk utredning har utförts för aktuellt område inför detaljplanelägningen.

Lämpligt grundläggningssätt ska redovisas i bygglovsskedet.

Markavvattning

Inget markavvattningsföretag eller våtområde berörs eller kan komma att påverkas negativt av aktuell utveckling.

Förorening av mark och vatten

Ingen misstanke finns om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Om frågan om sanering skulle bli aktuell ska den hanteras enligt miljöbalkens bestämmelser.

Radon

Ingen undersökning av markradonrisk har genomförts inom området i samband med planarbetet. Översiktliga kartor visar dock att ingen hög radonrisk finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Delar av fastigheten, NORRBOBYN 16:1, är idag obebyggd och ligger cirka en kilometer norr om väg 745, i närheten av Skrotten.

Inom fastigheten (utom planområdet) finns en fornlämning som består av en offersten som är av kulturhistoriskt värde.

Förbi fastigheten passerar en grusad bilväg som sträcker sig ner till Skrotten.

PLANFÖRSLAG

Planen innebär att fastigheten får bebyggas med max 13 tomter/bostadshus.

Minsta tomtstorlek regleras till 1500 m².

Största byggnadsarea inklusive garage, carport och förråd regleras till 200 m², varav huvudbyggnad får utgöra högst 150 m². Detta gäller inom hela planområdet.

Nya byggnader ska vara friliggande och högsta våningshöjd på de två främre mot Dellen är 3,5 meter. På den bakre raden närmast vägen tillåts en byggnadshöjd på 4,5 meter. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter.

Mark som inte får bebyggas har justerats i planen.

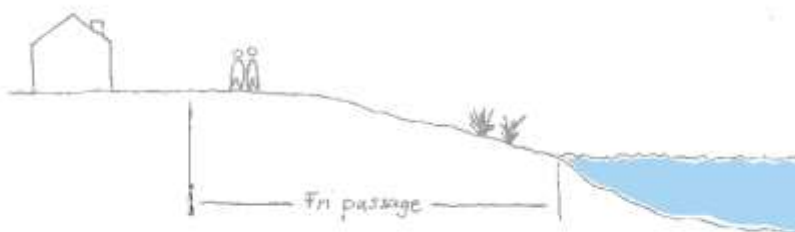
Vegetation

Som tidigare redovisat så utgör delar av marken inom området av avverkad skogsmark.

Vegetationen ner mot Dellen har dock bevarats. Att bevara träd längs sjön förtydligar gränsen mellan planerad kvartersmark och den allmänna platsmarken. Grövre träd mot Dellens strand bör således bevaras så långt det är möjligt, medan sly och mindre träd kan röjas.

Friytor

Marken närmast Norra Dellen (25 m) avsätts som naturmark, vilket innebär att marken görs tillgänglig för allmänheten med en fri passage. För den allmänna platsmarken inom planområdet rekommenderas en gemensamhetsanläggning.



Figur 7. Illustration över fri passage med naturmark.

För att enklare ta sig till naturområdet närmast vattnet från de bakre tomterna har mark avsatts för en gångväg (NATUR).

I vattenområdet medges en gemensam pир och småbåtshamn. Piren är tänkt att skydda småbåtshamnen mot Dellens vågor. Piren kommer att anläggas centralt i vattenområdet.

För att anlägga en småbåtshamn måste separat tillstånd sökas för vattenverksamhet och bygglov måste sökas för att anlägga piren.

Stads- och landskapsbild

Genomförandet av detaljplanen innebär att skogsmark kommer att ersättas av bebyggelse. För att fortsatt bevara karaktären i området har stora områden avsatts för naturmark där växtlighet kommer att bevaras. Genomförandet av planen bedöms med anledning av detta inte påverka landskapsbilden på ett betydande sätt.

Kommunikationer

Närmaste väg är en grusväg som kallas Skrottvägen, vilket fortsatt kommer att nyttjas för infart till området.

Två nya vägar inom planområdet ska försörja trafiken till de nya tomterna. Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän platsmark. Ett servitut för gemensam infartsväg kan behövas för att försörja grannfastigheten.

Parkering för boende sker på den egna fastigheten medan allmänheten hänvisas till en parkering i planområdets norra del, se figur 8.

Ingen gång- och cykelväg finns till området.



Figur 8. Parkering avsedd för allmänheten i planområdets norra del.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

En VA-utredning har utförts för området i december 2016. Utredningen pekar ut naturmarken för infiltration som lämplig plats för VA-anläggning. Utredarna föreslår en infiltrationsanläggning med två infiltrationsytor i detta område. En siktanalys visade att jorden i området har en mycket bra kornstorleksfördelning för denna typ av anläggning.

Vattenfrågan bör lösas med en gemensam brunn, så långt det är möjligt.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen sker idag genom markinfiltration via befintliga grönytor. Marken inom området lämpar sig väl för infiltration. Andelen hårdgjord yta inom planområdet kommer endast att bestå av takytor. Gator och vägar kommer att utföras grusade.

Om åtgärder för att hantera dagvattnet på annat sätt skulle komma att bli aktuellt ansvarar exploatören för dessa. Samordning sker då med Norrhälsinge Miljökontor.

Tele- och datakommunikationer

Exploatören tar kontakt med respektive leverantör för tele-och datakommunikation i samband med projektering.

Skydd av ledningar

Alla ledningar inom området ska, så långt det är möjligt, samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa. Det finns inget behov att reservera mark för allmänna ledningar inom fastigheten.

Avfall

Avfallshanteringens behov av transportvägar och rätt dimensionerade avfallsutrymmen ska alltid beaktas i samband med ny- och ombyggnationer.

Avfallshanteringen inom området sköts av Hudiksvalls kommun.

Räddningstjänstens behov

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

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget cirka 35 kilometer från Hudiksvalls centrum. Avståndet mellan planområdet och orterna Delsbo och Frigggesund är ungefär likvärdigt (12 km) där olika typer av service finns.

Tillgänglighet och trygghet

Människor i alla åldrar, med olika typer av funktionsnedsättningar, ska kunna vara fullt delaktiga i samhället och detta ska beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla gemensamma ytor skall göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper i samhället, så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader.

Störningar och risker

Planområdet utsätts inte för någon större bullerkälla då omgivande miljö främst består av skogsmark och fritidshus.

Risken för översvämning bedöms som liten då området ligger på en höjd. Området ligger inte heller inom riskzonen för 100 års-flöde, däremot ligger en liten del av planområdets södra strand i riskzonen för högsta flöde enligt *Översiktlig regional klimat- och sårbarhetsanalys – naturolyckor* (diarienummer 2-0906-0452, 2010-06-28).

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbedömning

Enligt 6 kap. miljöbalken (1998:808), om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program, ska den myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen. Detta om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekten i planeringen så att en hållbar utveckling främjas, i enlighet med 1 kap. 1 § miljöbalken.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmyнна i ett motiverat ställningstagande. Innan kommun eller myndighet tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna identifieras, beskrivs och bedöms. Kravet på innehåll återfinns i 6 kap. 12-13 §§ miljöbalken. Hänvisningar till detta görs även i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket innebär att ingen MKB behöver upprättas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen antas under 2017.

Genomförandetid

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

Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen 4 kap. 39 § får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig och det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt. Dessa förhållanden ska inte ha kunnat förutses vid planläggning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Hudiksvalls kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Ett av motiven till det enskilda huvudmannaskapet är planområdets avstånd till kommunens tätorter och avsaknaden av kommunalt bedrivna anläggningar i närområdet. Ett annat motiv är att den utbyggnad som medges av planen är begränsad. I närområdet finns idag fritidsboenden och åretruntboende där exempelvis vägskötsel sker gemensamt. Närområdets ursprungliga karaktär kommer således inte att förändras av planen.

Ansvar för planens genomförande har aktuell fastighetsägare. Vid enskilt huvudmannaskap krävs att en gemensamhetsanläggning bildas för den allmänna platsmarken där fastighetsägarna gemensamt kommer att vara huvudman och ansvara för skötseln.

För genomförande av detaljplanen rättighetsupplåtelser, flytt av ledningar, nedläggning av rör samt eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor ansvarar aktuell exploatör.

Nedläggningar av ledningar och rör under mark ska samordnas.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 15 § plan- och bygglagen 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 intresse eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det inte finns anledning om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Exploatören bekostar och ansöker om erforderlig fastighetsförrättning, samt bildandet av gemensamhetsanläggning och/eller servitut för de berörda fastigheterna.

Om de tillkommande fastigheterna ska komma att ingå i vägföreningen, vilket är lämpligt, ska exploatören stå för kostnader förenade med detta, eller framtida fastighetsägarna själva.

Gemensamhetsanläggning, ledningsrätt, servitut m.m.

En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning. När förrättningen görs beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Förvaltningen av gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Förvaltningen av gemensamhetsanläggningar tas upp i samband med förrättningen.

Ledningsrätt måste eventuellt bildas, för de tillkommande fastigheter som kan beröras av underjordiska rör för BDT-vatten till intilliggande naturmark. I plankartan är området betecknat med Natur₁, och ska vara tillgängligt för gemensam infiltrering av BDT-vatten.

Två ny vägar försörjer trafiken till de planerade tomterna inom planområdet. Ett servitut för gemensam infartsväg kan behövas för att försörja grannfastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Eventuell detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggande av byggnader med mera genomförs och bekostas av berörd fastighetsägare.

Fastighetsägaren ansvarar och bekostar även detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem vilket ska redovisas i samband med bygglov.

Behov av kompletterande tillstånd

Inga kompletterande tillstånd bedöms behövas i samband med planens genomförande.

Vatten och avlopp

Anläggning för vatten och avlopp bör ske gemensamt.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen löses genom markinfiltration inom befintlig fastighet. Om ytterligare arbeten är nödvändiga för dagvattenhantering ansvarar exploitören för detta, samordning sker då med Norrhälsinge Miljökontor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Hudiksvalls kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploitören.

Planavgift

Planavgift bekostas av exploitören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Hudiksvalls kommun
Plan- och bygglovskontoret

Hudiksvalls kommun
Plan- och bygglovskontoret

Isabelle Törnhult
Planarkitekt

Anna Ryttinger
Planarkitekt