

Antagen av Byggnadsnämnden
2015-09-02 § 95

Planbeskrivning

Detaljplan för Friggesund 1:6, Bjuråker, Hudiksvalls kommun

PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2015-03-17 (§24) att uppdra till plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ändring av detaljplan för FRIGGESUND 1:6 för att möjliggöra användningen bostäder (B), kontor (K), handel samt vård av lättare karaktär (H). Inom befintligt planområde medges idag vård (D).

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



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

Underrättelse/Granskning. *Kommunen underrätta dem 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 byggnadsnämnden.*

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

Handlingar

Till planen hör:

1. Plankarta med bestämmelser
2. Grundkarta
3. Planbeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Samrådsredogörelse
6. Granskningsutlåtande (efter genomförd utställning)

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Områdets läge och areal

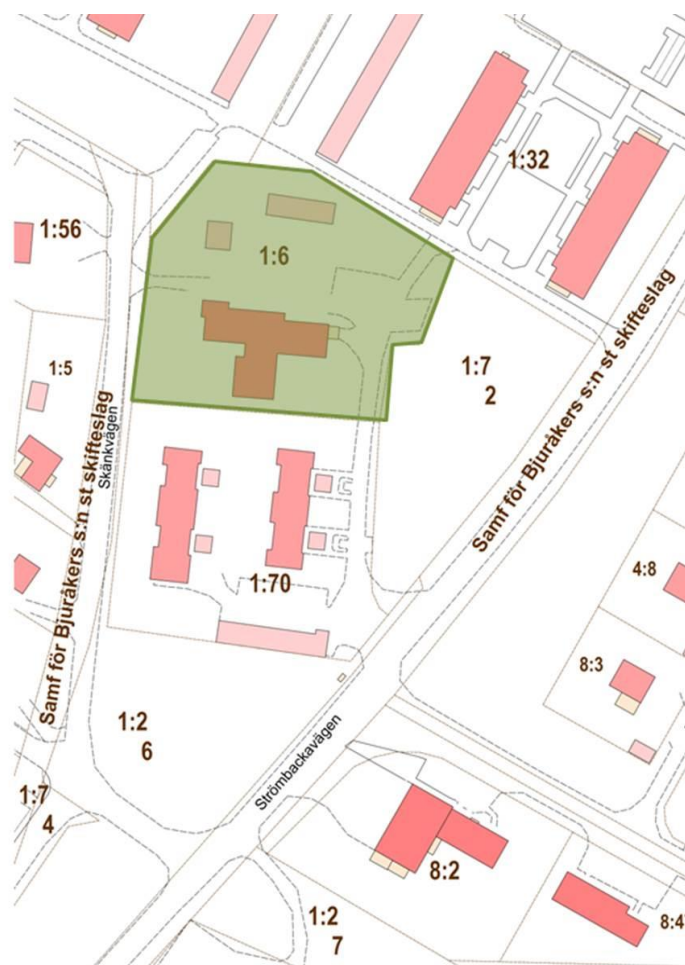
Planområdet är beläget centralt i tätorten Friggensund och omfattar cirka 4400m².



Bilden visar planområdet markerat inom röd cirkel.

Markägförhållanden

Planområdet är beläget inom fastigheten FRIGGESUND 1:6 och ägs av privat markägare.



Bilden visar planområdet markerat med grönt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Aktuellt området är beläget i närheten av Dellensjöarna. Med anledning av detta berörs området av riksintresse för friluftsliv samt riksintresse för naturvård.

Naturskydd

Området ligger på Svåganåsen, en grundvattenresurs som omfattas av miljökvalitetsnormer.

Förutom de ovan presenterade riksintresset samt Svåganåsen berörs planområdet inte av några (kända) värdefulla, enligt lag skyddade naturområden eller objekt.

Mellankommunala intressen

Riksintresseområdet för naturvården berör även Ljusdals kommun. Bedömningen är dock att den ändrade användningen i aktuellt detaljplaneförslag inte kommer att utgöra någon negativ påverka på mellankommunala intressen.

Gällande kommunala planer

Översiktligaplaner och program

Kommunens översiktsplan (2008) medger en oförändrad markanvändning för aktuellt planområde.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är sedan tidigare detaljplanlagt BJURÅKER 1990:210 (1990-09-28). Gällande detaljplan innefattar fastigheterna FRIGGESUND 1:70, FRIGGESUND 1:7 och aktuell fastighet FRIGGESUND 1:6. Genomförandetiden för planen var 5 år. Den gällande detaljplanen medger bostäder (B) inom FRIGGESUND 1:70, natur (N) inom FRIGGESUND 1:7 samt vård (D) inom aktuell fastighet FRIGGESUND 1:6.



Fotomontage över planområdet.

Pågående planprocesser

I Friggesund pågår ett planarbete som avser ändring av detaljplan för FRIGGESUND 8:5. Planändringen syftar till att användningen ändras från vård (D) till vård (D) och kontor (K). FRIGGESUND 8:5 är beläget cirka 350 meter från aktuellt planområde.

Vidare arbetar även kommunen med en kommunövergripande cykelpolicy där förslag till nya cykelvägar i Friggesund finns. De nya cykelvägarna som redovisas i policyn är beläget i direkt närhet till aktuellt planförslag längs Strömbackavägen och längs Friggesundsvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Planområdet är beläget mellan Skänkvägen och Stömbackavägen och omfattar idag tre byggnader, grönytor samt ytor för angörande vägar och parkeringsplatser. Den obebyggda marken inom planområdet består av gräsytor med träd och buskar.

Öster om planområdet, inom FRIGGESUND 1:7, finns ett skogsparti med blandskog.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har utförts för aktuellt område inför detaljplaneläggningsen (eller tidigare detaljplaneläggning).

Radon

Ingen undersökning av markradon risk har genomförts inom området i samband med planarbetet. I närheten av planområdet visar kommunens karteringar dock risk för förhöjt markradon. Inom högriskområdets ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas ”radonsäkert”. Den ändrade användningen från vård till bostäder innebär högre krav på inomhusmiljön. Om ingen undersökning gjorts innan byggnation (som innebär andra rekommendationer) måste byggnaderna radonsäkras så att riktvärdena för radon är uppfyllda innan dess att bygglovsgivning sker.

Bebyggelseområde

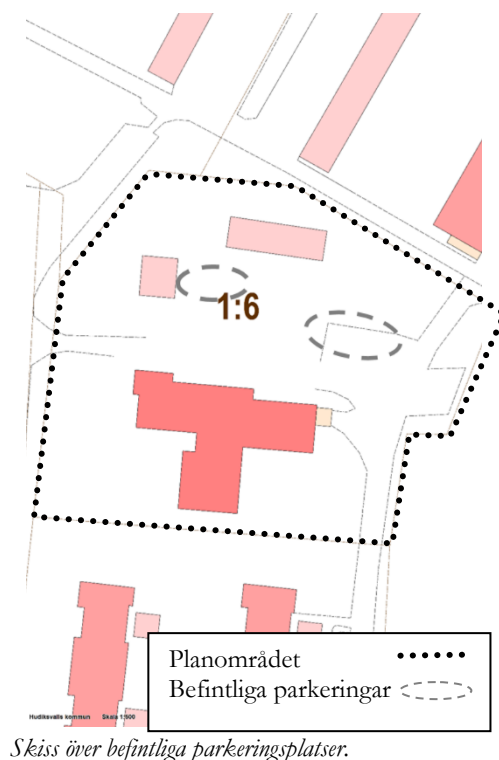
Befintliga förhållanden

FRIGGESUND 1:6 är, som tidigare redovisat, redan bebyggd. Huvudbyggnaden utgör idag cirka 500 m² och har tidigare bland annat använts som vårdlokaler för tandvård och även för rehabiliteringsverksamhet. Denna byggnad är uppförd i ett plan med källare och vind. På vinden finns idag en liten lägenhet som tidigare tjänat som läkarbostad. De två andra byggnaderna inom området har fungerat som förrådsbyggnader samt för aktiviteter kopplat till den rehabiliteringsverksamhet som tidigare bedrivits inom området. Dessa två byggnader är på ett plan och utgör cirka 47 m² respektive 105 m².

Parkeringsplatser finns idag upprättade inom områdets östra del- se skiss. Möjlighet till parkering finns idag även vid den minsta komplementbyggnaden.

Planområdet nås idag via Strömbackavägen och Skänkvägen. Från planområdets västra sida finns en infart från Skänkvägen.

Från Strömbackavägen in via fastigheten FRIGGESUND 1:70, finns ytterligare en



väg som belastas med servitut. Från planområdets nordöstra hörn finns en mindre väg, som idag främst belastas av gångtrafikanter.

Service såsom matvarubutik, post, pizzeria och mindre butiker samt verksamheter är beläget cirka 100 meter från planområdet. Till skola och hälsocentral är det från området cirka 200 meter

I tillägg till den ovanbeskrivna bebyggda omgivningen finns i planområdets direkta närhet bostadsbebyggelse. På fastigheter FRIGGESUND 1:70 finns två tvåvånings bostadshus med hyresrätter. Norr om planområdet finns också flerbostadshus. Väster om Skänkvägen finns villabebyggelse.

Planförslag

Planen föreslår en ändrad användning från vård (D) till bostäder (B), kontor (K), handel samt vård av lättare karaktär (H). Vård av lättare karaktär ingår under användningen handel (H) och kan exempelvis omfatta tandläkare, kiropraktor eller liknande. Bedömningen är att en sådan användning kommer att ha en marginell omgivningspåverkan och att det följaktligen inte utgör någon konflikt med övriga användningar inom området.

För att möjliggöra lägenheter i huvudbyggnaden ändras dess takhöjd från 4,5 meter till 6 meter. Planförslaget medger således att huvudbyggnaden kan utökas till två våningar med källare. Marginaler lämnas runt den befintliga byggnaden för att möjliggöra framtida utbyggnader.

En byggnad för avfallshantering medges längs planområdets östra del. Marginaler lämnas även runt de två mindre komplementbyggnaderna för att skapa en mer flexibel plan där mindre utbyggnader kan beviljas för exempelvis carport/garage. Vid den västra komplementbyggnaden utökas den byggbara marken för att möjliggöra tillskapandet av handikapparkeringar. Den västra komplementbyggnaden är belägen cirka 18 meter från huvudbyggnadens entré och det innebär således att regeln som uppger att det får vara högst 25 meter från handikapparkering till entré kan uppfyllas. Även från den andra komplementbyggnaden är det möjligt att uppfylla dessa krav, då denna är belägen cirka 23 meter från huvudbyggnadens entré.

Resterande del av planområdet utgörs av prickmark och får således inte bebyggas med byggnader.

Längs planområdets östra respektive västra del upprättas u-områden för att skydda befintliga ledningar- se plankarta.

Kommunikationer

Planområdet nås idag från Skänkvägen och Strömbackavägen. Planförslaget innebär att befintliga infarter behålls för att öka framkomligheten till det avfallshus som planeras uppföras.

Parkeringsbehov löses vid befintliga parkeringsplatser och utrymme ges för en kunna upprätta ytterligare parkeringsplatser. Planförslaget medger att carport/garage får uppföras.

Närmsta busshållplats är belägen ca 100 meter från planområdet. Därifrån går linjetrafiken till Bjuråker, Delsbo, Norrbo, Hög och Hudiksvall.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Huvudbyggnaden är idag redan ansluten. Om nya anslutningar krävs anges anslutningspunkt av huvudman.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen sker idag genom markinfiltration via befintliga grönytor. Marken inom området är sandig och lämpar sig väl för infiltration. Hårdlagda ytor för parkering möjliggörs av planförslaget, men utgör fortsatt en begränsad del av planområdet. Vid en full utbyggnad är bedömningen att tillräckligt med grönytor kvarstår för att omhänderta dagvattnet genom markinfiltration. Om åtgärder för att hantera dagvattnet på annat sätt skulle komma att bli aktuellt ansvarar exploitören för dessa. Samordning sker då med Tekniska förvaltningen.



El och värme

Elnätet finns utbyggt i planområdets direkta närhet och redan befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till detta. Den nya avfallsbyggnaden kan anslutas till elnätet. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Fjärrvärme

En fjärrvärmeledning löper genom planområdets östra del, se plankarta. Denna skyddas i planförslaget av ett u-område. Vidare utgör denna del av planområdet prickmark och får följaktligen inte bebyggas med byggnader.

Tele- och datakommunikationer

Exploitören 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, se plankarta. Längs planområdets västra- och östra del upprättas u-områden för att skydda befintliga va-ledningar samt fjärrvärmeledning.

Avfall

Avfallshanterings behov av transportvägar och rätt dimensionerade avfallsutrymmen ska alltid beaktas i samband med ny- och ombyggnationer. Planförslaget medger en nybyggnad av ett avfallshus längs planområdets östra sida.

Avfallshanteringen inom området sköts av Hudiksvalls kommun.

Räddningstjänstens behov

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

Offentlig och kommersiell service

Utbud av kommersiell och offentlig service finns i planområdets direkta närhet i Friggesund centrum. Ett bredare utbud av kommersiell och offentlig service finns i Delsbo samt Hudiksvall, cirka 12 km respektive 45 km från planområdet.

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 ytor skall göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper i samhället, så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader.

En ramp för rullstolar finns idag till entrén vid huvudbyggnaden, denna kommer att behållas. Vidare uppförs även handikapparkeringar inom planområdet.

Buller

Planområdet utsätts inte för någon större bullerkälla då omgivande miljö främst består av flerbostadshus och villabebyggelse.

Landskapsbild

Planområdet bedöms påverka närområdet på ett positivt sätt, då fastigheten idag inte inrymmer någon vårdverksamhet och byggnaderna inom fastigheten i princip står tomma. Att planområdets ianspråkta mark återigen börjar nyttjas bör ses som ett positivt inslag för närområdet.

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. 2 1 § miljöbalken.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar och ska alltid utmynna 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 vara av den art och den storleksordning som regleras av förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar gällande medförande av betydande miljöpåverkan. Därav är bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram för detaljplanen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen antas under 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom 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 kunnat förutses vid planläggning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För genomförande av detaljplanen rättighetsupplåtelse, 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 vissa 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Med aktuellt detaljplaneförslag bedöms inga fastighetsrättsliga åtgärder föreligga för planens genomförande.

Ledningsrätt, servitut m.m.

Aktuell fastighet FRIGGESUND 1:6 belastas av vatten- och avloppsledningar samt en fjärrvärmeledning. Vidare finns ett servitut för den väg som löper från

Strömbackavägen genom FRIGGESUND 1:70 och angör FRIGGESUND 1:6.
Servitutet belastar fastigheten FRIGGESUND 1:70.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Befintlig huvudbyggnad är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. I samband med ombyggnationer åligger det exploatören att göra en VA anmälan av vilken det framgår hur många lägenheter/verksamheter som fastigheten ska inrymma. Vid större förändringar ska flödet (liter/sekund) framgå av anmälan. Om nya anslutningar krävs anges anslutningspunkt av huvudman. Samordning sker med VA-sektionen Tekniska förvaltningen.

Dagvatten

Dagvatten hanteringen löses genom markinfiltration inom befintlig fastighet. Om ytterligare arbeten är nödvändiga för dagvattenhantering ansvarar exploatören för detta, samordning sker då med Tekniska förvaltningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Hudiksvalls kommun
Plan- och bygglovskontoret

Anna Ryttlinger
Planarkitekt