



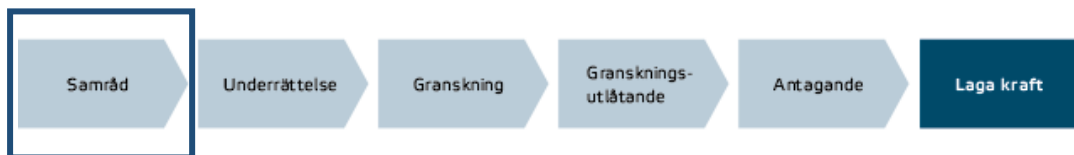
PLANBESKRIVNING

Ändring genom tillägg av byggnadsplan för VINTERGATSFJÄRDEN i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2015-12-08 (§ 127) att uppdra till plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ändring av byggnadsplan för VINTERGATSFJÄRDEN i Hudiksvalls kommun.

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



Samråd. Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

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 tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

Om samrådsretsen godkänner planförslaget kommer ett begränsat förfarande att tillämpas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 18 §. Planen kommer då att antas efter samrådet. Vid ett sådant godkännande utgår således granskningskedet.

Handlingar

Till planen hör:

- Gällande byggnadsplan 1975:2197
- Detta tillägg till planbestämmelser och planbeskrivning
- Tidigare upprättad miljökonsekvensbeskrivning (år 2013)
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

År 2013 antogs ett tillägg till den då gällande planen från år 1974 *Byggnadsplan för fritidsbebyggelse över område vid VINTERGATSFJÄRDEN Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län*. Byggnadsnämnden beslutade BN (2013-09-24) § 113 att anta tillägget *Ändring av byggnadsplan för Idenors-Hamre 4:24 m.fl. (Vintergatan), Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* och detta blev därefter gällande tillsammans med den underliggande byggnadsplanen.

Syftet med tillägget var att ändra den ursprungliga detaljplanen som avsåg att området skulle nyttjas för fritidsboende, under åren framgick dock att användningen alltmer övergått till permanent boende. För att tillgodose de krav på areor som behövs för ett permanent boende, utökades byggrätten inom fastigheterna från 125 m² till 225 m² bruttoarea (BTA) per fastighet. Det har nu uppdragats att ett missförstånd skett mellan samfälligheten, byggnadsnämnden och tjänstemän på plan och bygglovskontoret. Till samfälligheten har under den tidigare planprocessen förmedlats att det är byggnadens area på mark som skulle komma att regleras i tillägget och inte bruttoarean. Samfällighetens intentioner var, och är, att tillägget ska reglera byggrättens storlek i BYA (byggnadsarea). Med anledning av detta skapas nu ett nytt tillägg som syftar till att ändra 225 m² BTA (bruttoarea) per fastighet till 225 m² BYA (byggnadsarea) per fastighet.

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Underliggande byggnadsplan 1975:2197 fastställd 1975-04-04 gäller jämsides med aktuellt tillägg.

Nya planbestämmelser

- Byggnadsarea (BYA) per fastighet som får användas inom mark för fristående bostäder (BF) är 225 m².
- För mark som får användas för fristående bostäder (BF) upphävs strandskyddet.
- Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Bygglov krävs för enskilda vattentäkter.

Gällande byggnadsplanebestämmelse som upphävs

6 § Mom 2 Å tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad och uthus tillsammans ej upptaga större areal än 125 m², varav huvudbyggnad maximalt 100 m².

Gällande tillägg som upphävs

Tillägget *Ändring av byggnadsplan för Idenors-Hamre 4:24 m.fl. (Vintergatan), Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (laga kraft 2013-10-16) upphävs i samband med att aktuellt planförslag vinner laga kraft. Genomförandetiden för det gällande tillägget är 10 år vilket innebär en genomförandetid t.o.m. år 2023. Aktuellt planförslag innebär således att planen ändras före genomförandetidens utgång.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbedömning

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så 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 ska konsekvenserna identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. (12-13§) miljöbalken. Hänvisning till detta finns även i plan och bygglagens 4 kap. (34 §).

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* (ändrad genom *SFS 2005:356*) bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behövs därmed inte tas fram för aktuellt tillägg. Kommunens bedömning är att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan beträffande Vintergatsfjärden att en ny miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas med anledning av ändringen från (BTA) till (BYA). Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

En utbyggnad enligt planen bedöms inte utgöra något hinder mot hushållningsbestämmelserna och riksintressena enligt 3 och 4 kap. i miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller samt vattenmiljö, som regleras i 5 kap, miljöbalken, bedöms överskridas.

Enligt Vattenmyndighetens kartering uppfyller Vintergatsfjärden hög ekologisk och god kemisk status exklusive kvicksilver för kustvatten

Tidigare upprättad MKB

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) daterad 2013-06-09 har gjorts av Lars Ljungkvist på uppdrag av Vintergatans samfällighetsförening. MKB:n upprättades i samband med tillägget från år 2013 och syftade till att belysa vad en utökning av byggrätterna vid Vintergatans fritidsområde innebär beträffande vatten och avlopp samt om det finns risk för påverkan på Vintergatsfjärden.

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att avloppshanteringen inte medför någon betydande påverkan på Vintergatsfjärden och att vattenförsörjningen kan säkerställas.

PLANDATA

Planområdet ligger vid Vintergatsfjärden ca 10 km öster om Iggesund centrum. Ändringen avser mark som enligt gällande byggnadsplan får användas för bostadsbebyggelse, d.v.s. Idenors-Hamre 4:24-95 samt 4:99. Samtliga fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Tidigare planprocess och gällande plan

Innan tillägget från 2013 antogs har kommunen gjort försök att ändra gällande byggnadsplan för området. Syftet var då densamma som i denna planändring, d.v.s. att utöka byggrätterna. Dessa ärenden har överklagats av en boende i området och därigenom har planprocessen avstannat. Länsstyrelsen hade även synpunkter på planläggningen. Vid samråd med Länsstyrelsen under tidigare planprocess har det framkommit att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bör göras för att belysa om planändringen kan medföra en påverkan på Vintergatsfjärden (se under *Översiktsplan* nedan). Genomförd MKB från år 2013 utgör bilaga till det aktuella planförslaget.

Översiktsplan

Vintergatsfjärden och Grinnöbotten utpekas i kommunens översiktsplan som skyddat naturvårdsområde N115. Naturvärdet utgörs av grunda vegetationsklädda havsfjärdar av högsta naturvärde som är särskilt hänsynskrävande.

Utvecklingsplan

Hudiksvalls kommun antog 1999 en utvecklingsplan där ett av delmålen behandlade attraktivt boende. En handlingsplan utarbetades med syfte att underlätta bosättning i attraktiva lägen, bland annat i Vintergatans fritidsområde.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns 72 avstyckade fastigheter. I dagsläget är 4 fastigheter obebyggda.

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet har slutna tankar för avloppsvattnet. Vatten från bad, disk och tvätt (BDT-vatten) omhändertas genom en slamavskiljare och infiltration på enskild tomtmark. I områdets nordvästra del har sex fastigheter en gemensam infiltrationsanordning.

Området har egen vattenförsörjning via en gemensam vattentäkt i planområdets norra del. I norra delen av planområdet finns även en ny brunn för grundvatten, denna syftar till att säkerställa god vattentillgång. För att minimera risken att vattentäkter påverkas av infiltrationsanläggningar för BDT-vatten sätts krav för bygglov för enskilda vattenbrunnar i området enligt 9 kap 8 § PBL.

Ekonomiska frågor

Kostnader förenade med planens upprättande bekostas av Byggnadsnämnden. Genomförandet bekostas av berörda fastighetsägare.

Huvudmannaskap

Samfällighetsföreningen är huvudman inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR, STRANDSKYDD

Genom föreslagen ändringen förnyas genomförandetiden med 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Strandskyddet återinförs om detaljplanen upphävs, ersätts med en ny eller ändras. För mark som enligt gällande plan får användas för bostadsbebyggelse (BF) behöver strandskyddet därför återigen upphävas. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet bedöms föreligga enligt 7 kap. 18 c § 1 punkten miljöbalken; nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planen upprättas enligt reglerna för ett standardförfarande enligt plan- och bygglagens 5:e kapitel. Ärenden där strandskyddet sätts i fråga bör, om tidigare allmänt tillgänglig mark tas i anspråk, tillämpas enligt reglerna för ett utökat förfarande. Bedömning är dock att ett standardförfarande kan tillämpas för aktuellt förslag då den mark- för vilken strandskyddet upphävs- enligt gällande plan får användas för bostadsbebyggelse (BF).

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Ändringen berör 72 tomter planlagda för bostäder varav huvuddelen är bebyggda. Större delen av byggnaderna är permanent bebodda medan övriga används som fritidshus.

Ändringen innebär att tillåten area 225 m² BTA per fastighet ändras till 225 m² BYA per fastighet, vilket innefattar huvudbyggnad, tillbyggnader samt förråd och garage.

Utökningen av byggrätterna underlättar permanentbosättning inom området. En högre grad av permanent bosättning kommer att ställa högre krav på långsiktigt fungerande avloppslösningar samt vattenförsörjning.

Upplysningar

Någon ny plankarta för själva planändringen har ej upprättats. Plankartan för Byggnadsplan 1975:2197 gäller således fortsatt tillsammans med aktuellt tillägg.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Anna Ryttlinger,
Planarkitekt

David Tornberg
Plan- och bygglovschef