

Antagen av Byggnadsnämnden 2015-09-02
§ 96

Planbeskrivning

Ändring genom tillägg till detaljplan för fastigheten ÅKAREN 1 i detaljplan för kv. PANTEN, STALLET, TULLEN m. fl. i stadsdelen Östertull, Hudiksvalls kommun

PLANFÖRFARANDE

Förslag till ändring genom tillägg för gällande detaljplan (nr. 3782) för fastigheten ÅKAREN 1 för att möjliggöra fastighetens användning till både vård (D) och kontor (K).

Planprocessen regleras i 5 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900). Aktuell detaljplan handläggs med **begränsat förfarande** enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Förfarandets olika steg redovisas nedan.



Samråd. Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare samt boende.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. 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. Planbeskrivning
3. Fastighetsförteckning

4. Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Ändring genom tillägg av detaljplanen genomförs med syfte att tillåta fastighetsägaren att kombinera verksamheterna (D) vård och (K) kontor. För att få en ändamålsenlig planering av fastigheten behöver enklare ändringar göras genom tillägg till gällande detaljplan.

Den nya detaljplanen för fastigheten ÅKAREN 1 utförs som en tilläggsplan till gällande detaljplan nr. 3782 som vann laga kraft 1990-04-19. I övrigt fortsätter detaljplanen (nr. 3782) att gälla. Tillägget ska läsas tillsammans med äldre plan, tillägget förändrar den äldre planens innebörd för fastigheten ÅKAREN 1.

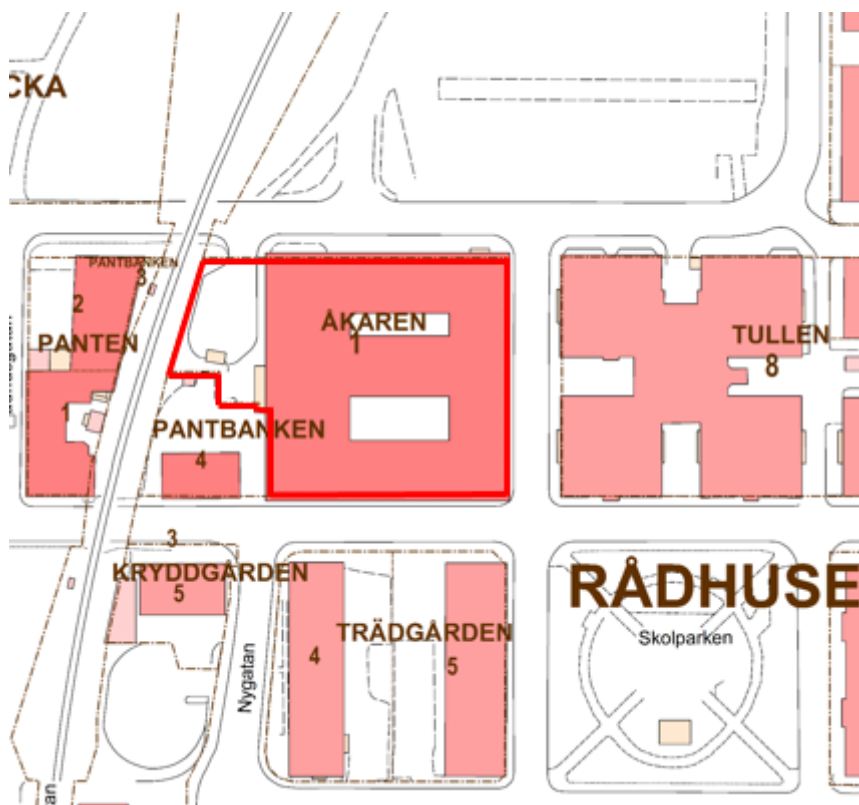
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 kap. MB

Ändringen av planbestämmelser för fastigheten ÅKAREN 1 bedöms vara förenlig med bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden i Miljöbalkens 3 och 4 kap. Ett genomförande av ändringarna i detaljplanen bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormerna i 5 kap. Miljöbalken.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Fastigheten ÅKAREN 1 är belägen inom gällande detaljplan nr. 3782 i stadsdelen Östertull, Hudiksvalls kommun och omfattar ca 3125 m².



Bilden visar planområdet inom den röda markeringen.

Markägförhållanden

Fastigheten som berörs av planändringen ägs av Landstinget Gävleborg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan 2008

Det aktuella området är inte utpekad i gällande översiktsplan till någon särskild markanvändning, vilket indikerar oförändrad markanvändning (centrum). Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller detaljplan för kv. PANTEN, STALLET, TULLEN m.fl. (nr. 3782). Detaljplanen medger vård (D) i fastigheten ÅKAREN 1.

Strandskydd

Fastigheten ÅKAREN 1 är belägen inom gränsen för strandskyddat område (Lillfjärden) men upphävdes i gällande detaljplan.

Riksintressen

Fastigheten omfattas av två riksintressen, dels den eventuella framtida sträckningen av järnvägen (Ostkustbanan) samt dels kulturminnesvård (bevarande av stadsmiljö) 3 kap. 6 § Miljöbalken. Då fastighetens byggrätt inte kommer förändras, utan endast en ändring gällande användningen (kombineras till vård och kontor istället för enbart vård) anses inte ändringen av detaljplanen medföra några konsekvenser för kulturminnesvården.

Fornlämningar

Inom området för ÅKAREN 1 finns fornlämningar (Stadslager). Ändringen av detaljplanen anses inte påverka fornlämningarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Miljöförhållanden

Radon

Området för planändringen har klassats som ett normalriskområde för radon. Som normalriskområden har klassats områden med låg till normal radioaktivitet i berggrunden och med morän av normal sammansättning. I normalriskområdena ingår också förekomster av grovkornigt isälvsmaterial, vilka dock är att betrakta som högriskområden för äldre bebyggelse trots att markradonhalterna inte överskrider 50 kBq/m³.

Inom normalriskområdena förekommer även platser med lokala uranförlöjningar i berggrunden, vilka inte går att spåra vid en översiktlig radonriskkartering, t ex radiumförlöjda apliter eller pegmatiter. Dessa bergarter är relativt vanliga även utanför de områden som fått en speciell riskklassificering. Vid undersökningar inför nya byggprojekt kan eventuella pegmatiter eller apliter lätt spåras med en gammamätare.

Störningar i form av buller och vibration

Fastigheten ÅKAREN 1 angränsar till järnvägen Ostkustbanan. En eventuell framtida sträckning för utbyggnaden av järnvägen kan bidra till en ökad buller- och vibrationsnivå då tågtrafiken beräknas öka. Den framtida sträckningen för nya Ostkustbanan är ännu inte fastställd, ett alternativ är att järnvägen kommer vara placerad väster om stadskärnan vilket skulle medföra att ÅKAREN 1 då inte berörs av järnvägen.

Eventuella byggtekniska åtgärder kan behöva vidtas för att minska buller och vibrationer. Kraven angående tillåten bullernivå är dock lägre ställda för kontorsverksamhet än för vård, vilket skulle innebära en förbättring ur det avseendet.

Risk och säkerhet

Transport av farligt gods

Fastigheten ligger i direkt närhet till järnvägen vilket medför att den redan idag utsätts för risker i form av transporter av farligt gods. Hastigheten på tåget är dock låg då de passerar fastigheten. Den framtida järnvägssträckningen är ännu ej bestämd. Ett av alternativen är belägen väster om stadskärnan vilket skulle medföra att Åkaren 1 då inte skulle beröras av järnvägen.

Strandskydd

Fastigheten ÅKAREN 1 är belägen inom gränsen för strandskyddat område (Lillfjärden) vilket upphävdes i gällande detaljplan. Strandskyddet upphävs för planändringsområdet (fastigheten ÅKAREN 1) i enlighet med 4 kap. 17 § Plan- och bygglagen. *Särskilda skäl* föreligger för området (7 kap. 18 c-d §§ p. 1 och 2 miljöbalken), i form av att det redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Administrativa frågor

Planändringen hanteras som ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagens föreskrifter (5 kap. 7 §).

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att ändringen av detaljplanen antas under år 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen på fastigheten ÅKAREN 1 är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvenser

Miljöbedömning

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Miljöbedömningens första steg, *behovsbedömning*, ska avgöra om detaljplanens, programmets eller ändringens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning göras.

Om en verksamhet enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken kräver tillstånd eller om planen förutsätter verksamhet enligt förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar antas planen alltid medföra betydande miljöpåverkan.

Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.

Behovsbedömning

Ett genomförande av ändringen i detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Erika Holmström
Planarkitekt

2015-07-27