

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för EDE 42:6, Delsbo, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län



PLANFÖRFARANDE

Eftersom uppdraget att påbörja planarbetet gavs innan första januari 2015 handläggs detaljplanen enligt reglerna för enkelt planförfarande¹ 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, kända sakägare, boende i närheten och andra som har väsentligt intresse av förslaget. 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 under utställningstiden.

Underrättelse. Kommunen redovisar synpunkter från samrådet. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant. När ett färdigt förslag för antagande upprättats underrättas de berörda.

Antagande. Detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

¹ Enkelt planförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och Länsstyrelsens yttrande. Endast närmast berörda, sakägare och Länsstyrelsen behöver höras.

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

Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse/utlåtande (efter genomfört samråd)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två flerbostadshus i två våningar på fastigheten EDE 42:6 i Delsbo.

Plandata

Områdets läge och areal

Området ligger ca 300 meter öster om Delsbo centrum, vid korsningen Torggatan/Smedjegatan. Planområdet är ca 0.3 ha stort.

Markägoförhållanden

Fastigheten EDE 42:6 ägs av AB Hudiksvallsbostäder. Marken norr om fastigheten (EDE 42:4) ägs av Hudiksvalls kommun.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2008 är det aktuella området utpekad som oförändrad markanvändning, dvs. bostäder. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplan

För området gäller detaljplan ”Förslag till byggnadsplan för del av EDE BY Delsbo kn., Gävleborgs län (DELSBO nr 1718)” från 1965. Planen medger bostäder i en våning. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Miljökonsekvensbedömning

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 utmyнна 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 konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6:e kap. 12-13§ miljöbalken. Hänvisning till detta finns även i plan- och bygglagens 4:e kap. 34§.

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Risk för negativ påverkan på miljön befintliga naturvärden samt människors hälsa bedöms inte föreligga. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan- och bygglagen 4 kap. 34 §. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Förenlighet 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 miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer 5 kap. samma lag bedöms överskridas.

Luffföroreningar

Luftvårdsförbundets överslagsberäkning indikerar bra värden gällande luftkvalitet. Småpartikelhalter (PM10) uppskattas till 14-16 ug/m³ och kvävedioxid till 15-18 ug/m³, vilket ligger betryggande under miljö kvalitetsnormerna.

Natur/naturskydd

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Strax öster om planområdet finns ett mindre grönområde i form av en gräsplan med trädallé på två sidor. Grönområdet kommer inte att påverkas av genomförandet av detaljplanen.

Buller

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Två mått används för att beskriva buller, ekvivalent nivå (medelvärde för ett dygn) och maximal nivå (högsta ljudnivå från enstaka tillfällen).

För nybyggnation av bostäder ska gällande Naturvårdsverkets riktvärden för buller inte överskridas:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus i boningsrum
45 dBA maximalnivå inomhus i utrymme för sömn och vila kl. 22:00-06:00
55 dBA ekvivalent vid fasad
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Planområdet är inte utsatt för höga bullernivåer och behov av särskilda utredningar för planens genomförande bedöms inte föreligga.

Geotekniska förhållanden

Befintlig bebyggelse i närheten samt utförd geoteknisk undersökning norr om planområdet indikerar goda markförhållanden för byggnation. En geobildstolkning som utfördes 1971 indikerar att markbeskaffenhet inom planområdet består huvudsakligen av morän. Någon särskild geoteknisk utredning har inte utförts inom planområdet. Inga sättnings- eller stabilitetsproblem bedöms råda, dock bör kompletterande sonderingar i slutgiltiga huslägen utföras innan byggande påbörjas.

Radon

Inom högriskområden för markradonförekomst ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas ”radonsäkert”. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas för att förebygga radonförekomst.

Planområdet framgår inte av kommunal kartering som riskområde för radonförekomst. Eventuell radon från grunden beaktas i bygglovsskedet.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Eventuellt påträffade föroreningar ska åtgärdas i samband med byggnation i området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffats vid markarbeten är markägaren skyldig att avbryta arbetena och kontakta Länsstyrelsen Gävleborg enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Tidigare bostadsbebyggelse inom planområdet från 1960-talet har rivits och marken är idag obebyggd.

Väster och nordöst om planområdet finns bostadsbebyggelse från ca 1950-1970 talen i två våningar och i tegel- och putsfasader med varierade ljusare kulörer. Söder och sydöst om planområdet finns småhus från ca 1950-1960 talen, huvudsakligen i en våning med tegel- och träfasader.



Vy över planområdet från Torggatan

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service finns i Delsbo centrum ca 200 meter väst om planområdet. I centrum finns bland annat två större livsmedelsbutiker, pizzeria, café, bensinmack och bank. Ca 200 m norr och nordväst om planområdet finns ett hälsocentral och förskola.

Kollektivtrafik

Från Delsbo finns bra bussförbindelser till näromgivningen samt till större orter som Hudiksvall, Frigesund och Ljusdal. Närmaste busshållplatser finns i Delsbo centrum och på Storgatan, ca 200-250 meter väster och sydöst om planområdet.

Planförslag

Ny bebyggelse

Planen möjliggör byggnation av två hus i två våningar med källare. Totalt beräknas det bli ca 16 lägenheter med förråd. Det är viktigt att den nya bebyggelsen anpassas till bostadshusen i omgivningen genom dess färgval och fasadmaterial.

EDE 42:6 EXPLOATERINGS ILLUSTRATION 02



Vy från korsningen Björkgatan/Smedjegatan

EDE 42:6 EXPLOATERINGS ILLUSTRATION 04



Illustration på innegård

Frytor

Det är viktigt att gemensam uteplats för de boende i området finns för rekreation, lek och utevistelse, vilket bör anordnas på innergården. Bra möjlighet till utevistelse finns även i närbelägna grön- och parkytor i anslutning till planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation.

Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Beläggning på gångvägar ska anpassas för rullstolsburna och kunna nyttjas av personer med olika funktionshinder. Det är viktigt att området blir väl belyst på kvällstid såväl vid byggnadernas fasader som vid parkeringen.

Gator, trafik och parkering

Planförslaget bedöms inte innebära någon trafikökning jämfört med tidigare markanvändning. Till området finns välutbyggda gångvägar till övriga tätortsdelar. Cykelvägar till centrum finns föreslagna i kommunens cykelpolicy. En parkeringsplats per lägenhet och gästparkering ska finnas inom fastigheten. Parkeringsplatser anpassade till funktionshindrade ska finnas. Angöring till parkeringen planeras ske från Smedjegatan, i södra delen av planområdet.

Risk för skred och erosion

Det aktuella området bedöms inte påverkas av eventuella framtida översvämningar eller riskera ras- och skred, då området ligger långt från Stömnessjön och Sördellen. Grundförhållandena i området bedöms som goda och lämpliga för bebyggelse. För att hantera dagvattnet i området reserveras ett låglänt område i norra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp, vilket även nya byggnader ska anslutas till. Anslutning för vatten- och avlopp debiteras fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa. Ledningarna finns utmed Smedjegatan.

Dagvatten

Det finns goda möjligheter att leda dagvattnet till en lågpunkt i planområdets norra del, där vattnet kan fördröjas och infiltreras i marken. Naturlig markinfiltration minskar risken för översvämningar och avlastar ledningsnätet vid höga regnmängder. Av denna anledning reserveras ett grönområde norr om de tänkta bostadshusen i detaljplanen. Direkt öster om planområdet finns ledning för dagvatten som fastigheten vid behov kan anslutas till.

El, tele, bredband och värme

Området är anslutet till el-, tele-, data- samt fjärrvärmenät.

Avfall

Hantering av hushållsavfall sköts av Hudiksvalls kommun.

Administrativa frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (gator och grönytor) i angränsning till planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten samt underhåll på kvartersmark.

Preliminär tidplan

Beslut i byggnadsnämnden om att gå ut på samråd under februari 2015

Samråd/granskning under februari – mars 2015

Antagande i byggnadsnämnden i slutet av april 2015

Laga kraft i maj 2015

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga frågor

Planen förutsätter att det behövs en fastighetsreglering från EDE 42:4 till 42:6 för grönytan som är avsedd till dagvattenhantering. Inga andra fastighetsrättsliga åtgärder bedöms föreligga för planens genomförande.

Ansvarsfördelning, ekonomiska frågor

AB Hudiksvallsbostäder bekostar detaljplanens upprättande och genomförande enligt upprättat planavtal. Planavgift tas ut under planarbetets gång.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggarbeten på kvarteretsmark.

Eventuell flytt och skydd av ledningar bekostas av exploatören.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen möjliggör byggnation av två bostadshus i två våningar med tillhörande parkeringar och gemensamhetsytor.

Planförslaget bedöms inte orsaka några kommunala kostnader.

Hudiksvalls kommun
Plan- och bygglovskontoret

Kristupas Liorancas
Planarkitekt

David Tornberg
Plan- och bygglovschef