

DnrPLAN.2019.19

Antagen av byggnadsnämnden
2021-05-18 BN § 56

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna EDE 7:5 och EDE 7:58



PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2020-02-04 (§ 10) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för fastigheterna Ede 7:5 och Ede 7:58.

Aktuell detaljplan handläggs med **standardförfarande** enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Standardförfarande



Samråd: *Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare, boende, föreningar och allmänheten med flera. 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.*

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

Granskning: *Innan planen antas ska kommunen låta detaljplaneförslaget granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.*

Granskningsutlåtande: *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Endast mindre revideringar kan göras om det bedöms vara relevant.*

Antagande: *Detaljplanen antas av byggnadsnämnden.*

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

Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för en modern utbildningsanläggning med konferens-, retreat- och övernattningsmöjligheter. Detaljplanen ses som ett steg i rätt riktning för att vidareutveckla turismen inom Dellenbygden och Hudiksvalls Kommun. Samtidigt ska tidigare användning för bostadsändamål fortsatt vara gällande.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Det aktuella området är beläget i tätorten Delsbo vilket är 2,5 mil ifrån Hudiksvall. Området omfattar cirka 1 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Ede 7:5 och Ede 7:58 är av privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Särskilt värdefullt område

Det aktuella området utgör del av särskilt värdefullt område runt Dellensjöarna i tidig medeltida centralbygd med värdefull natur och kultur. Där de storslagna hälsingegårdarna från 1800-talet är anmärkningsvärda och tidigare verksamheter knutna till vattendragen. Med bakgrund av detta ställs det krav för att försöka bevara och vidareutveckla den bebyggelse som finns inom området. Vilket den aktuella detaljplanen bedöms kunna bidra till.

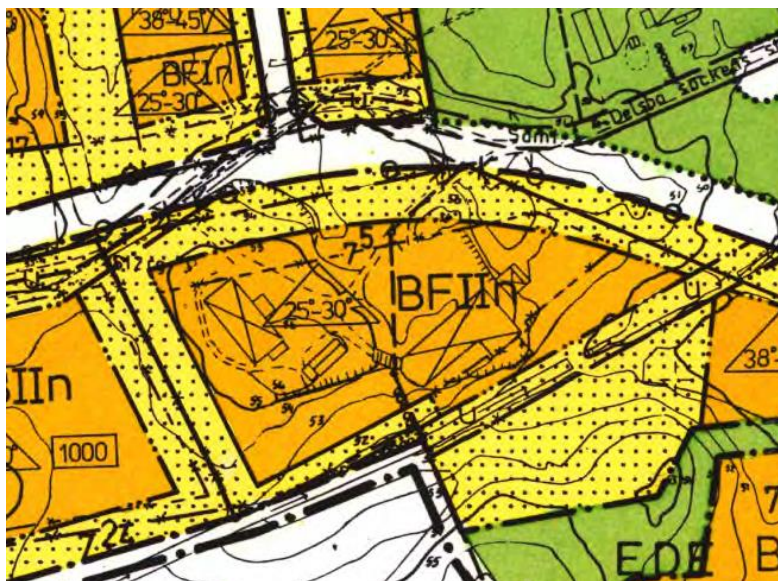
Gällande kommunala planer

Översiktliga planer och program

I den kommunövergripande översiktsplanen anges det aktuella området för en oförändrad markanvändning. Det framgår däremot i översiktsplanen att en fortsatt utveckling av Dellenbygden kan ske med hjälp av utveckling inom turism. Vilket inkluderar Delsbo, Bjuråker och Norrbo. I översiktsplanen framgår det även att en utveckling av näringslivet inom kommunen ses som en viktig tillväxtmotor på kommunal och regional nivå. Bedömningen är därmed att föreslagen markanvändning överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Det aktuella området är sedan tidigare detaljplanelagt genom *Byggnadsplan för område vid Björkede och Knutslunda i Delsbo*. (aktnr, 21-81:1039). Den gällande detaljplanen för Ede 7:5 och 7:58 anger bostadsändamål (B) i form av fristående hus (F). Det tillåtna våningsantalet är två våningar (II) med ett förbud av inredd vindsvåning (n), fortsättningsvis regleras den högsta respektive den lägsta tillåtna taklutningen för fristående hus inom aktuellt område till 25–30 graders lutning. I den norra delen av båda fastigheterna är det ett utfartsförbud med en tillåten utfart per fastighet. Den södra delen av Ede 7:58 får i denna plan ej bebyggas och är markerad med prickmark samt ett u-område i den norra delen av den prickmarkerade marken.



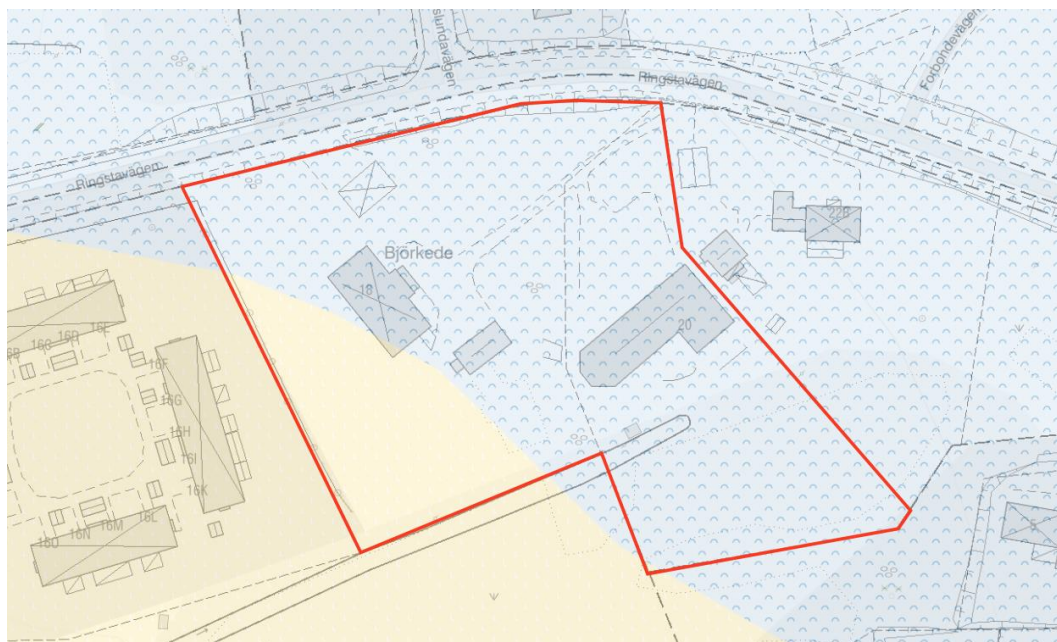
Figur 1: Bilden visar det aktuella området i den befintliga detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Geotekniska förhållanden

För det aktuella området består majoriteten av morän i grundjordlagret men till en viss del av planområdet består grundjordlagret av lera.



Figur 2. Jordartskarta för det aktuella planområdet (inringat i rött) visar att det inom stora delar av planområdet är morän och en viss del lera.

Radon

Aktuellt område är inom ett lågriskområde för markradonförekomster. Eventuell radonförekomst bedöms dock inte generera en negativ påverka då grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom aktuellt planområde. Eventuella påträffade fornlämningar vid framtida byggnation ska arbete omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs och omedelbart meddela länsstyrelsen.

Föroreningar

Inga potentiellt förorenade områden finns idag inom planområdet. Eventuell påträffade föroreningar ska åtgärdas i samband med framtida byggnation i området och anmäls då till Norrhälsinge miljökontor.

Luftkvalitet

Hudiksvalls kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) för utsläppsåret 2015.

Beräknade halter för området:

0-10 µg/m³ PM10 per år (normvärde 40 µg/m³, miljö kvalitetsmål 15 µg/m³).

0-5 µg/m³ NO₂ per år (normvärde 40 µg/m³, miljö kvalitetsmål 20 µg/m³).

Gällande normvärden och miljö kvalitetsmål klaras de idag inom området. Framtida byggnationer bedöms inte medföra att värden och mål överskrids.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Fastigheten Ede 7:5 utgörs av huvudbyggnaden Björkede Herrgård som används för hotell- och konferensverksamhet och bostad. Fastigheten består även av två tillhörande komplementbyggnader där den ena byggnaden byggts för garageändamål, men numera är inredd för bostadsändamål. Den andra komplementbyggnaden används för garage och förrådsändamål.

Byggnaden på Ede 7:58 var tidigare en ladugård men har sedan byggts om för bostadsändamål. Idag används byggnaden för hotell- och konferensverksamhet.

Det som beskrivs i stycket ovanför betyder att gällande detaljplan för området inte följs och därmed resulterat i en planstridighet, vilket är bakgrunden till varför en ny detaljplan bör tas fram.

Omgivande bebyggelse domineras av villabebyggelse och en del hälsingegårdar vilket är det som tidigare dominerade dellenbygden.

Planförslag

Planen möjliggör för en fortsatt användning av bostadsändamål (B) inom fastigheterna och en modern utbildningsanläggning med konferens-, retreat- och övernattningsmöjligheter (O).

För att värna om den kvartersstruktur Björkede innehar tas det ett avstånd på 4 meter åt öster och väster samt den södra delen av planområdet för där det är tillåtet att uppföra nya byggnader. För det norra området intill Ringstavägen tas det ett större avstånd på 5 meter för uppförande av nya byggnader. Denna reglering görs för att siktförhållandena inte ska försämrats för in- och utfart till planområdet samt hur en eventuell ny byggnad skulle upplevas i dess volym från Ringstavägen sett. För att minska på korsningspunkter vid Ringstavägen är det utfartsförbud med förbehåll för de två in- och utfarter som planområdet har.

För den befintliga mangårdsbyggnaden finns det utformningsbestämmelser om att tak ska vara av falsad plåt (f_1) och att fasad ska utgöras av träfasad (f_2). Dessutom har byggnaden en varsamhetsbestämmelse om att fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning (k_1). Samt att listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning som inte får förenklas till sitt utseende (k_2). Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter med en takvinkel som regleras till att få vara mellan 25–45 grader. Inom det egenskapsområde mangårdsbyggnaden omfattas av är den högsta tillåtna byggnadsarean 500 m² vilket innebär att med befintliga byggnader tillåts det att bebygga ytterligare 80 m².

För den tidigare ladugårdsbyggnaden finns det även en utformningsbestämmelse vilket är att fasad ska utformas med träfasad (f_2). Likt mangårdsbyggnaden finns det varsamhetsbestämmelser om att fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning (k_1). Samt att listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning som inte får förenklas till sitt utseende (k_2). Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter med en takvinkel som regleras till att få vara mellan 25–45 grader. För ladugårdsbyggnadens egenskapsområde är den högsta tillåtna byggnadsarean 495 m² vilket innebär att det tillåts bebygga ytterligare 80 m².

Den södra delen av planområdet är detaljplanerad som mark för bostadsändamål med enbart träfasad och en högsta tillåtna byggnadshöjd av 6 meter med en taklutning som får vara mellan 15–25 grader. För att reglera bebyggandets omfattning inom egenskapsområdet tillåts det att tillkommande bebyggelse inom planområdet får utgöra högst 150 m².

I delar av planområdet är det markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u), vilket innebär att där får det inte placeras en byggnad närmare än 4 meter från ledningarna.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunikationer

Till och från planområdet finns det idag goda kommunikationsmöjligheter med bil. För kollektivtrafik är det närmaste hållplatsläget vid Delsbo Torg cirka 1 kilometer ifrån planområdet. Gång- och cykelmöjligheterna till och från området bedöms däremot som goda.

Gata

Norr om planområdet är Ringstavägen belägen där in- och utfart sker för planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Inom en kilometers avstånd finns det ett utbud av offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor i alla åldrar oavsett funktionsnedsättning eller inte kan göras fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor måste göras tillgängliga, trygga och användarvänliga för alla människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna Ede 7:5 och Ede 7:58 är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Dricks- och spillvatten

Fastigheterna Ede 7:5 och Ede 7:58 omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvattenhantering sker genom en lokal dagvattenhantering.

El och värme

Fastigheterna är idag anslutna till elnätet och till bergvärme.

Tele- och datakommunikationer

Fastigheterna är idag anslutna till fibernätet.

Avfall

Hanteringen av hushållsavfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade till den faktiska mängd avfall som genereras inom området. Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till dessa utsorteringsplatser och, där så erfordras, ska tillräckliga vändningsmöjligheter för fordon ges.

Belysning

Gatubelysning för befintliga omgivande gator är god. Ringstavägen innehar gatubelysning. Det är viktigt att ny belysning har en jämn ej bländande ljusstyrka och anpassad efter utformningen av området.

Räddningstjänstens behov

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

Störningar, risk och säkerhet

Buller

Bedömningen görs att den föreslagna verksamheten inte kommer bidra med ökade bullernivåer. Omgivande bebyggelse bedöms inte bidra till en bullernivå som överskrider.

Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Gällande risk för höga vattenstånd, erosion och skred görs bedömningen att området innehar liten risk att ta skada.

Stadsbild

För att säkerställa detta har huvudbyggnaden inom planområdet varsamhetsbestämmelser om att fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga utformning och får inte förenklas med ett annat typ av utseende. Huvudbyggnaden har idag ett grönt falsat plåttak och det kommer i fortsättningen enbart tillåtas ett falsat plåttak. För alla byggnader inom planområdet tillåts enbart en träfasad. Ifall det i framtiden bebyggs på idag en obebyggd del av planområdet är det viktigt att ny bebyggelse samspelar med omgivande byggnadsstruktur. Det sker även begränsningar av hur mycket som får byggas inom planområdet med syfte att bibehålla mangårdsbyggnaden och den äldre ladugårdsbyggnadens värde i den omgivning byggnaderna utgör.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbedömning

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) av planer och program ska en kommun som upprättar en plan göra en miljöbedömning av planen. Om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en MKB upprättas. Där ska konsekvenserna identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 11-12 §§ miljöbalken.

Miljöbedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 2017:966 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen), och ska alltid utmytna i ett motiverat ställningstagande. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen är det första steget i miljöbedömningsprocessen. Syftet är att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

I aktuellt fall bedöms inte detaljplanens genomförande vara av den art och storleksordning som i MKB-förordningen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behövs därmed inte tas fram för detaljplanen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under det andra kvartalet av 2021. Planen vinner därefter laga kraft förutsatt att ingen överklagar detaljplanen.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år från dagen den vinner laga kraft. Planen gäller dock fram tills att den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Hudiksvalls kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten samt underhåll av kvartersmark. Vid eventuell framtida flytt av ledningar inom aktuellt område står fastighetsägaren för kostnaden.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 15§ plan- och bygglagen (2010:900) 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 intressen eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut

Ede 7:5 och Ede 7:58 belastas av servitut för vatten och avloppsledningar samt dagvattenledning. *Se bilaga Fastighetsförteckning.*

Fastighetskonsekvenser

Planområdet berörs av samfälligheten Ede s:4 och bedömningen görs att med föreslagen markanvändning kommer det inte innebära en ökad mängd transporter som i menlig omfattning påverkar vägen negativt.

Bedömningen är att närliggande fastigheter inte kommer att påverkas av planförslaget i den omfattningen så att en fastighetskonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Förslaget medger en ökad byggrätt inom fastigheterna EDE 7:5 och EDE 7:58, men reglerar och skyddar samtidigt den befintliga bebyggelsen. Eventuella nybyggnationer inom aktuell fastighet ska anpassas till omgivningen och begränsas till sin storlek då utnyttjandegraden har reglerats. En negativ påverkan på närliggande fastigheter bedöms därför inte föreligga.

Tekniska frågor

Ledningar

Exploatören ska i samband med projektering ta kontakt med samtliga ledningsägare. Eventuella åtgärder som kan komma att påverka befintliga ledningar ska samordnas med respektive ledningsägare och bekostas av exploatören. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Edvin Karlsson
Planarkitekt