



Antagen av Byggnadsnämnden 2015-06-16 § 79

Planbeskrivning

Detaljplan för SKYTTEGILLET 3:10 m.fl. , Hudiksvalls kommun

PLANFÖRFARANDE

Förslag till ändring av detaljplan för Skyttegillet 3:10 för att möjliggöra upprättandet av nya fastigheter i anslutning till befintliga samt medge användningen bostäder (B) och kontor (K) inom aktuellt område.

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



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

Underrättelse. *Kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och andra som yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.*

Granskning. *Vid ett standardförfarande ska planen i enlighet plan-och bygglagen (2010:900) 5 kap. 18 § granskas minst 2 veckor. Under granskningen ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda möjlighet att lämna synpunkter. 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

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget öster om Högliden, ca 2 km från Hudiksvalls centrum och omfattar ca 5600 m².



Bilden visar planområdet markerat inom grönt fält.

Markägoförhållanden

Planområdet är beläget inom SKYTTEGILLET 3:10 m.fl. och ägs av privat markägare.



Planområdet markerat med grönt. Fastigheterna SKYTTEGILET 3:10, 3:11, 3:12 och 3:13.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, enligt lag skyddade naturområden eller objekt.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Gällande kommunala planer

Översiktligaplaner och program

Enligt kommunens översiktsplan (2008) är området avsett för bostäder.

Kommunen har sedan tidigare upparbetat ett program för bostadsförsörjning (2008-2012). I detta program pekas aktuellt område ut för bostäder. Då planerades för lägenhetsbyggnader med en tillhörande stallbyggnad. I detta program pekas även Galgbergsområdet, som är beläget i närheten av Skyttegillet, ut som ett aktuellt område för förtätning av bostäder. Planerna för Galgbergsområdet har ännu inte förverkligats.

Den funktionsblandning som medges av aktuellt detaljplaneförslag, bostäder (B) och kontor (K), anses inte påverka de framtida planerna som anges i bostadsförsörjningsprogrammet. Ytterligare fastigheter inom det aktuella området - som begränsas av planbestämmelser - medför att storskaliga kontorshus inte kommer kunna uppföras. Således bedöms risken vara liten för de negativa konsekvenserna som funktionsblandning ibland kan generera, exempelvis ökad trafik. Eventuella kontor som kan komma att uppföras inom Skyttegillet 3:10 kommer att begränsas till storlek, således skapas förutsättningar för en funktionsblandning där potentiella kontor och bostäder utgör en tydligare kvarterskänsla än den som idag råder inom området.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är sedan 2008 detaljplanelagt (2008-05-20). Detaljplanen *SKYTTEGILLET 3:3 m.fl.* har en genomförandetid om 5 år och har således löpt ut. Ovanstående detaljplan medger bostadsfastigheter om max 6 lägenheter med tillhörande garage/carport och förrådsbyggnader. I planen medges även 12 stallplatser.

Pågående planprocesser

Kommunen arbetar med ett tematiskt tillägg till översiktsplanen, *Framtida dubbelspår längs Ostkustbanan* (2013). Tillägget behandlar olika alternativa dragningar av Ostkustbanans framtida dubbelspår. Ett av alternativen föreslår att ett nytt dubbelspår upprättas längs befintlig spår, vilket skulle innebära en ökad tågtrafik. Bedömningen är dock att planområdet, som är beläget ca 620 meter från spåret, endast kommer att påverkas marginellt om det potentiella spåralternativet blir realitet.

Vidare har kommunen upprättat en cykelpolicy som varit ute på samråd tidig vår 2015. Arbetet med policyn fortlöper och två av de nya gång- och cykelvägar som finns föreslagna kan komma att upprättas i anslutning till planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Planområdet omfattar idag tre tomter varav en är bebyggd med ett bostadshus. Resterande tomter utgörs av grusbäddar färdiga för upprättandet av ytterligare byggnader. Den obebyggda marken inom planområdet utgörs idag av naturmark bevuxen med lövträd och buskar samt en liten del åkermark, som kommunen idag arrenderar. Öster om planområdet finns öppen jordbruksmark.

I norr gränsar planområdet till en verkstadsbyggnad där verksamhet sker för motorrenoveringar.

I sydlig riktning ca 90 meter från planområdet, vid Hemvärnsvägen, finns ett bostadsområde med villabebyggelse.

Galgbergsvägen väster om planområdet förbinder Höglidenområdet med Östanbräcksvägen och nyttjas av vissa som en genväg mellan Hudiksvalls centrum och Hornslandet/Rogsta.

Vidare finns också, i sydvästlig riktning från planområdet, en grusväg som används av fotgängare och cyklister från och till bostadsområdena Stormyra och Björkberg.



Skiss över planområdet. Befintliga tomter inom grönmarkerade områden.

Geotekniska förhållanden

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

Radon

Planområdet klassas som högriskområde där berggrunden har förhöjd markradonhalt, vilket innebär att byggnaderna skall utföras på ett sådant sätt så den förhöjda markstrålningen elimineras.

Landskapsbild

Planområdet bedöms påverka närområdet på ett positivt sätt. Ytterligare fastigheter inom området möjliggör en samlad bebyggelse och skapar en tydligare kvartersstruktur.

Störningar, risk och säkerhet

Den jordbruksmark som finns öster om planområdet är brukningsbar och viss störning med avseende till lukt och tillfälligt höjda ljudnivåer kan vara förekommande. Eventuella störningar kopplat till brukandet av den odlingsbara marken sker under begränsade tider av året. Utbyggnaden inom planområdet blir småskalig och bedöms således inte utgöra hinder för ett fortsatt brukande av jordbruksmarken. Framhållas bör också att det är kommunen som idag äger jordbruksmarken och att denna för tillfället arrenderas. Med anledning av detta är kommunens bedömning att förebyggande åtgärder inte är nödvändiga inom området.

Angränsande verksamhet för motorrenovering bedöms inte vara störande för närboende. Några kända föroreningar i anslutning till denna verksamhet finns inte. Den framtida bebyggelsen inom området bedöms följaktligen inte komma att påverkas av några föroreningar från motorrenoveringsverksamheten.

Bebyggelseområde

Befintliga förhållanden

Aktuellt område är, som redovisat tidigare, redan bebyggt med ett bostadshus och tillhörande förrådsbyggnad inom fastigheten Skyttegillet 3:12. På fastigheterna Skyttegillet 3:11 och 3:13 finns grusbäddar framtagna, dessa är avsedda för bostadsbebyggelse med tillhörande carport/garage och förrådsbyggnader, likt den befintliga byggnaden på Skyttegillet 3:12. En väg angör idag planområdet från Galgbergsvägen väster om planområdet.

Planförslag

Planen föreslås möjliggöra ytterligare fastigheter inom Skyttegillet 3:10. Även dessa är -i första hand- avsedda för bostadsbebyggelse med tillhörande carport/garage och förrådsbyggnader. Förslaget innebär att den tidigare användningen, som medger 12 stallplatser, tas bort till förmån för nya fastigheter. För att göra detaljplanen mer flexibel innebär planförslaget även att kontor medges inom området.

Den redan bebyggda fastigheten på Skyttegillet 3:12 har en areal på 689 m². Fastighetens areal bedöms vara relativt liten. Med anledning av detta har det runt denna fastighet skapats en egenskapgräns – se plankarta. Fastigheterna på Skyttegillet 3:11 och Skyttegillet 3:13 är större. Dessa har en areal på 838 m² respektive 883 m² och bedöms vara av lämpligare storlek. För att skapa en enhetlig bebyggelsestruktur har utnyttjandegraden i aktuellt planförslag begränsats till att minsta storlek på fastighet är 800 m² samt att största tillåtna bruttoarea (BTA) är 250 m² – se plankarta.

Kommunikationer

Planområdet nås från Galgbergsvägen, som i sin tur ansluter till Östanbräcksvägen. Hastigheten på Galgbergsvägen är idag begränsad till 40 km/h. Från Galgbergsvägen finns en befintlig infartsväg som ansluter till planområdets västra sida och de befintliga fastigheterna nås från denna. Förslaget innebär att denna väg förlängs så att den även angör de planerade fastigheterna. Skyttegillet 3:12 har servitut på denna väg.

Parkeringsbehov löses inom respektive fastighet. Planförslaget medger att fastigheterna får bebyggas med carport/garage.

I dagsläget finns en gång-och cykelväg i nära anslutning till planområdet södra del. Denna löper mot Björkberg. Av kommunens cykelpolicy (2015) finns förslaget att anslutningar görs från den befintliga g/c-vägen längs planområdet till det närliggande bostadsområdet vid Hemvärnsvägen och Landstormsvägen. Vidare finns även förslag i policyn om ytterligare en anslutning från befintlig g/c-väg. Denna planeras löpa i nordostlig riktning utanför planområdet för att sedan passera över Galgbergsvägen. G/c-vägen planeras därefter löpa i västlig riktning över ett område som idag utgörs av betesmark för att tillslut angöra Östra Sandvallavägen, men närhet till Norra industriområdet, Bromangymnasiet och Ica Maxi.

Busshållplats finns på Stormyravägen ca 430 meter från planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Ett brett utbud av kommersiell och offentlig service finns i Hudiksvalls centrum cirka 1-1,3 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.

Buller

Planområdet utsätts inte för någon större bullerkälla då omgivande miljö främst består av betesmark, odlingsmark, blandskog och en mindre mekanisk verkstad för

motorrenovering. Tillfälligt ökade ljudnivåer kan förekomma i samband med brukning av jordbruksmarken i anslutning till planområdet.

Dagens ostkustbana är belägen ca 630 meter från planområdet och tågtrafiken bedöms således inte att generera höga bullernivåer.

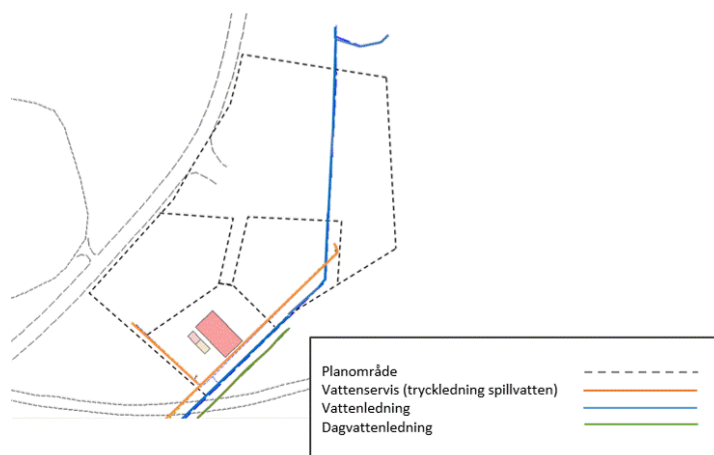
Tekniskförsörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten. Inom planområdet finns idag en vattenledning samt en tryckledning för spillvatten som ansluter till de tre befintliga fastigheterna. Kommunens verksamhetsområde för avlopp är beläget ca 200 m söderut. Anslutning till kommunalt avlopp sker idag genom pumpning till befintlig ledning i Hemvärnsvägen. Samma princip blir gällande för de nya fastigheterna.

Ny bebyggelse kan därmed anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem. Anslutningspunkt anges av huvudman.



Dagvatten

I utkanten av planområdets i sydöstlig riktning löper en dagvattenledning. Den del av planområdet som gränsar till denna dagvattenledning utgörs av prickmark och får inte bebyggas - se plankarta.

El och värme

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

Tele- och datakommunikationer

Exploatören 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.

Avfall

Avfallshanteringens behov av transportvägar och rätt dimensionerade avfallsutrymmen ska alltid beaktas i samband med ny - och ombyggnationer

Avfallshantering inom området sköts av Hudiksvalls kommun.

Räddningstjänstens behov

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

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.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanerna 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 detaljplanens rättighetsupplåtelser, 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För avstyckning av de nya fastigheterna inom *Skyttegillet 3:10* ansvarar exploatören. Tomtytan för dessa skall dock begränsas till ett minimum av 800 m².

Gemensamhetsanläggningar

I befintlig detaljplan finns en gemensamhetsanläggning (GA:2) upprättad vid befintlig utfartsväg. Den befintliga gemensamhetsanläggningen innefattar gårdsutrymme för hela Skyttegillet 3:10 och en omprövning av denna blir således aktuell vid genomförandet av planförslaget. Efter omprövningen kan nya fastigheter anslutas till gemensamhetsanläggningen och infarter till fastigheter inom området kan ske från denna.

Vidare finns också ytterligare en gemensamhetsanläggning (GA:3) för pumpstation och avloppsledning som nya fastigheter bör anslutas till.

Ledningsrätt, servitut m.m.

Befintliga fastigheter belastas idag med servitut för VA. Vid behov bildas nya servitut i samband med förrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Fastigheterna inom planområdet ansluts till den kommunala vattenledningen. Kommunens verksamhetsområde för avlopp är beläget ca 200 m söderut. Anslutning till kommunalt avlopp sker genom pumpning till befintlig ledning i Hemvärnsvägen. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten

Befintlig dagvattenledning är beläget utanför planområdets södra del, cirka 2 meter ifrån planområdets gräns. Marken i utkant av planområdet sydöstra del utgörs av prickmark och får således inte bebyggas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Anna Ryttinger,
Planarkitekt