

§ 67

Dnr 2021-000299 - 214

Detaljplan för Forsa-Lund 1:78 i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län

Kommunfullmäktige beslutar

att godkänna planförslaget.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 9 oktober 2018 KS § 143 att hos byggnadsnämnden begära detaljplaneläggning för bostäder att påbörja ett detaljplanearbete för bostadsändamål på fastigheten Forsa-Lund 1:78 i Sörforsa.

Byggnadsnämnden beslutade vidare att ge ett positivt planbesked för detaljplanen den 12 december 2018 BN § 108 att plan och bygglovskontoret skulle påbörja ett detaljplanearbete med ett utökat förfarande och beräknades antas år 2020.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för trygghetsbostäder och bostäder inom aktuellt område samt att befintlig förskola ska kunna vara kvar men även att bostadsändamål tillåts för framtida ändamål. Viktigt blir för denna detaljplan att utformning av byggnader som uppförs har en god arkitektur med träfasad och en bestämd taktäckning samt att det ska vara friliggande flerbostadshus.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-05-18 BN § 54 vidare att godkänna ett samråd för detaljplanen och efter det genomförda samrådet framkom det synpunkter som föranledde till mindre ändringar av planförslaget. Under samrådet inkom det 9 olika yttranden och de sammanfattas med plan- och bygglovskontorets kommentarer i Upprättad Samrådsredogörelse.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-10-05 BN § 107 vidare att godkänna detaljplanen för granskning. Förslaget var ute på granskning 14 oktober – 4 november 2021. Yttranden som inkom under granskningstiden har sammanställts i granskningsutlåtandet som medföljer planen. En ändring i form av att en bullerutredning har tagits fram efter yttrande från Länsstyrelsen. Bullerutredningen visar på godkända nivåer för planerad bebyggelse för planområdet och inga korrigeringar i plankartan har således gjorts. Planbeskrivningen har kompletterats med den nya bullerutredningen. Detaljplanen är nu förberedd för ett antagande. Planen genomförs med utökat förfarande vilket innebär att beslut om antagande tas av kommunfullmäktige.

Förutsättningar

Området ägs till största del av kommunen och är sedan tidigare detaljplanelagt. Detaljplan för område vid Höckensvägen i Sörforsa, Hudiksvalls kommun,

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Gävleborgs län (aktnr.90:247) samt Detaljplan för område vid Frejavägen, Nortull m.m. i Sörfors, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län (aktnr.90:149).

Gällande detaljplan (aktnr.90:247) anger för aktuellt område parkmark och naturmark. I planen finns också en byggrätt för bostäder (B) i områdets syd-östra hörn mot Lundvägen. För byggrätten regleras i planen en utnyttjande-grad (e1) som innebär att endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet samt att huvudbyggnaden endast får inrymma en bostadslägenhet. Vidare regleras även placeringen (p2) och innebär att huvudbyggnad får sammanbyggas två och två i tomtgräns. Här anges även en högsta byggnadshöjd på 4;5 meter och en högsta totalhöjd på 8,5 meter. Taklutningen anges till minst 30 grader och max 45 grader. Regleringen av byggrätten i plan är följaktligen inte sådan som möjliggör de flerbostadshus som planförslaget nu redovisar.

Gällande detaljplan (aktnr.90:149) anger för aktuellt område parkmark med ytor avsatta för lek, naturmark samt ett område avsatt för gc-väg. En lekpark och grusplan finns idag på de ytor som avsatts i gällande plan.

Den kommunövergripande översiktsplanen (2008) anger, för en begränsad del av området (fastigheten Forsa-Lund 1:85), bostäder. För övriga delar av området pekats inte någon särskild användning ut.

Inga kända naturvärden finns inom aktuellt område.

Inom aktuellt område löper idag ett ledningsstråk. Marksektionen och tilltänkt byggherre är informerade om att en flytt av ledning kommer krävas för att genomföra byggnation.

Forsa centralbygd utgör ett riksintresse för kulturminnesvården. Forsa socken har inslag av mindre industrier och industrisamhällen som vuxit fram ur den agrara miljön, hit räknas bland annat Sörforsa med den tidigare industrin för linspinneri. Kring linspinneriet utvecklades en bebyggelse med arbetar- och tjänstemannabostäder. Delar av denna bebyggelse finns fortsatt bevarad även om tillskott av nybebyggelse har vuxit fram i äldre strukturer.

Beskrivning av området

Området ägs till största del av kommunen och är sedan tidigare detaljplanelagt. Detaljplan för område vid Höckensvägen i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län (aktnr.90:247) samt Detaljplan för område vid Frejavägen, Nortull m.m. i Sörfors, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län (aktnr.90:149).

Området omges främst av bostäder, men i direkt närhet till området finns ett visst utbud av samhällsservice, dagligvaruhandel och kollektivtrafik.

Planbestämmelser för kommande plan

Redogörelse planbestämmelser för detaljplan Forsa-Lund 1:78:

- För att ge möjlighet till trygghetsbostäder men även för vanliga bostäder



regleras användningen bostadsändamål (B) med olika egenskapsbestämmelser för bebyggandets omfattning:

= Byggnadshöjd på 5 eller 9 meter.

(e1) = Största byggnadsarea är 800 m².

(e2) = Största byggnadsarea är 1400 m².

(e3) = Största byggnadsarea är 750 m².

(e4) = Största byggnadsarea är 230 m².

• För att ta hänsyn till den omgivande kulturhistoriska bebyggelsen regleras

följande egenskapsbestämmelser:

(f1) = Fasad som ska utformas i trä.

(f2) = Tak ska utformas med sadeltak och taktäckningen ska utgöras av takpannor av tegel eller falsad plåt.

(f3) = Friliggande flerbostadshus.

(f4) = Nybyggnad ska ansluta väl till de befintliga tjänstemannabostäderna med hänsyn till volymer, fönstersättning och karaktärsdrag

(f5) = Sockel på hus får enbart utgöras av granit eller putsad betong med struktur. Bestämmelsen gäller inte för komplementbyggnader.

Planområdets nordvästra och nordöstra egenskapsområde regleras båda med egenskapsbestämmelserna f1, f2, f3 och f5. Områdesdelarna har däremot olika egenskapsbestämmelser för största byggnadsarea. Nordvästra delen regleras med (e1) medan nordöstra med (e2). Nordvästra delen har även en egenskapsbestämmelse i form av (n1) för att få in 15 parkeringsplatser för de boende i området. En del av de befintliga parkeringarna som finns idag längs med norra sidan av Frejavägen kommer fortsatt vara kvar.

Planområdets sydvästra del består idag av förskola (S1). Genom att även sätta användningen (B) ökar planens flexibilitet eftersom det möjliggör även för trygghetsbostäder alternativt vanliga bostäder. Byggnadshöjd ska anpassas utifrån omgivande bebyggelse och regleras till en maximal byggnadshöjd av 9 meter.

Byggnaders utformning regleras med (f1), (f2). Maximal byggnadsarea regleras med (e3). Parkeringar (P) finns även belägna i den sydvästra delen av planområdet där det tillåts för komplementbyggnad att uppföras. Parkering i den än

mer västliga delen av planområdet återfinns för att tillgodose boende och besökare med parkering.

Intill den vändplan som föreslås anläggs det parkeringar för cirka 10 platser.

Planområdets mittersta del som regleras med användningen park ska vara en plats för rekreation och precis söder om parken sparas ett område för natur. Intill naturområdet i planområdets sydöstra del möjliggörs det för bostadsändamål. Egenskapsområdet regleras med utformningsbestämmelserna (f1), (f2), (f4), (f5). Högsta byggnadshöjd regleras till 5 meter och största tillåtna byggnadsarea regleras med (e4). Inom planområdet reserveras mark för allmännyttiga underjordiska ledningar där marken ej får bebyggas (u1).

I den nordöstra delen av planområdet kommer en gc-väg att ledas in mot planområdet via Forsavägen.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Yttranden

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Lantmäteriet antyder likt tidigare yttrande i samrådsskedet att de rekommenderar att inte kommunen kombinerar enskild och allmän kvartersmark. Plan och bygglovskontoret anser att bedömningen är densamma som tidigare yttrande, då behovet av förskola kvarstår tre år framåt till dess att en ny förskola byggts skulle ett planstridigt läge uppstå om en kombinerad användning ej använts. Detta skulle resultera i ett läge där planen blir inaktuell och behöver ändras.

Länsstyrelsen framför synpunkter avseende vägbuller från Lundvägen, de anser att kommunen ska lägga till en bestämmelse i plankartan för sovrumms lokaliserings intill Lundvägen. Försättningsvis vill de att förtydliganden görs för det underlag som använts till uträkningen av bullernivåer. Plan och bygglovskontoret har i och med detta tagit fram en bullerutredning. Utredningen visar på att bostäderna som planeras i området klarar kravet på 60 dBA intill fasaden både för dagens nivåer samt 2040 års förväntade bullervärden. Planbeskrivningen kompletteras med den nya bullerutredningen.

Kommunens tekniska förvaltning framför att det bör ändras avseende omfattningen av vändplanen på Frejavägen så att befintliga parkeringar inte hamnar på allmän platsmark utan att de också ska ligga på kvartersmark. Plan och bygglovskontoret svarar att en del av de befintliga parkeringarna kommer ersättas med de nya längs med Frejavägen. Men några kommer fortsatt att vara kvar intill vändplanen invid bostäderna. Plankarta och planbeskrivning kompletteras med detta.

Planförfarande

Bedömningen är att planuppdraget kommer att handläggas med ett utökat förfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), eftersom riksintresset för kulturmiljövården samt ianspråktagandet av allmän platsmark anses vara av betydande intresse för allmänheten. Beslut om antagande tas därmed av kommunfullmäktige.

Yrkanden

Andréa Bromhed (MP), Mikael Löthstam (S), Anton Stark (C) och Peter Lagerqvist (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsen 2022-04-05 § 56

Plan- och utvecklingsutskottet 2022-03-22

Byggnadsnämnden 2022-02-28 § 24

Tjänsteutlåtande plan- och bygglovskontoret

PB_Detaljplan

PK_Detaljplan

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Bullerutredning

Beslutet skickas till
Stefan Sundin Bromhed
Byggnadsnämnden