

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av ÅVIK 26:14 i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2018-08-27 (BN § 76) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ändring av *detaljplan för del av ÅVIK 26:14*. Sedan framtagandet av den ursprungliga detaljplanen har avstyckning skett från ÅVIK 26:14. Detaljplanen berör idag fastigheterna ÅVIK 26:18, ÅVIK 26:21 samt ÅVIK 26:23.

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. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.*

Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser.
- Grundkarta.

- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd).
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning).
- Akustik- och bullerutredning (Westin Akustik AB, skrivelse 2020-02-04).
- Trafikbullerberäkning och råd med fem bostadshus (Westin Akustik AB, Skrivelse 2020-02-25)

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Hudiksvalls kommunfullmäktige antog 2009-05-25 *detaljplan för del av Ävik 26:14* vars syfte var att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av totalt fem (5) punkthus i fem (5) våningar samt kontorshus i max tre (3) våningar. Planen vann laga kraft 2009-06-23.

Föreliggande ändring av detaljplanen syftar till att upphäva gällande bestämmelse om att vind ej får inredas. Ett upphävande av denna bestämmelse skulle medföra att ytterligare lägenheter kan tillskapas inom ramen för befintlig detaljplan. Nuvarande utformning av redan uppförda byggnader innebär då att byggrätten utnyttjas till cirka 74%.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget cirka 1,5 km söder om Hudiksvalls centrum och cirka 100 meter från Hudiksvallsfjärden. Planområdet uppgår till cirka 2,4 ha. Marken ägs idag av Lintorget AB.



Område som berörs av den föreslagna ändringen av detaljplanen. Centrala Hudiksvall återfinns ca 1 km norr om området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande kommunala planer

Översiktliga planer och program

Gällande detaljplan har planlagts och vunnit laga kraft utifrån den kommunövergripande översiktsplanen från 2008. Där pekas den inre hamnen ut som ett utredningsområde för verksamheter och attraktivt boende.

Hudiksvalls kommunfullmäktige antog 2015 en fördjupnings av befintlig översiktsplan (2008) (FÖP) för västra hamnen, vilken planområdet omfattas av. I FÖP:en framgår en ambition om att vidareutveckla det västra hamnområdet till att bli en attraktiv stadsdel med bostäder, service och rekreativa värden. Planområdet och dess omgivning är i FÖP:en utpekade som trädgårdsstad i 1–3 våningar samt stadsbebyggelse 3–4 våningar.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Den föreliggande planändringen berör fastigheterna Åvik 26:18, ÅVIK 26:21 samt ÅVIK 26:23. Dessa har sedan tidigare styckats av från fastigheten ÅVIK 26:14, som Hudiksvalls kommunfullmäktige 2009-05-25 antog *detaljplan för del av ÅVIK 26:14* för. Detaljplanens syfte var att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av totalt fem (5) punkthus i fem (5) våningar samt kontorshus i max tre (3) våningar. Den givna byggrätten uppgår till totalt 3100 m² per huskropp. De hus som uppförs nyttjar den givna byggrätten till cirka 66%. Efter inredning av vind på de redan uppförda byggnaderna blir utnyttjandet cirka 74%.

Pågående planprocesser

Utöver föreliggande ändring pågår ingen vidare detaljplanering i området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Förening

Inom området för kontor har förekomst av arsenik och dioxiner konstaterats. På grund av detta ställs krav i gällande detaljplan att sanering genomförs innan bygglov kan lämnas. Aktuell exploatör har genomfört erforderliga saneringar och bygglov har således tilldelats.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger mellan Timmervägen och Hudiksvallsfjärden och utgörs av ett delvis tidigare obebyggt och skogbevuxet område. Gällande detaljplan medger bostads- och kontorsbebyggelse. Två bostadshus är i skrivande stund uppförda. Resterande tre bostadshus, som gällande detaljplan medger, är under uppförande.

Väster om planområdet finns sedan tidigare bostadsbebyggelse i form av de så kallade Håstavillorna som ursprungligen uppfördes som arbetarbostäder men omvandlades till bostadsrättsförening på 1980-talet. Norr om planområdet finns kontors- och verksamhetsbebyggelse.

Förslag på ändring av detaljplan

Föreliggande planändring består av att bestämmelsen **v - vind får inte inredas**, tas bort. Övriga bestämmelser i gällande plan lämnas oförändrade.

Gata

I gällande detaljplan finns bestämmelse att parkeringsfrågan skall lösas enligt gällande parkeringsnorm i *Centrumplanen*, som anger 20 p-platser per 1 000 m² BTA. Då nyttjandet av den givna byggrätten kommer att uppgå till cirka 74% är det möjligt att lösa parkeringsfrågan inom planområdet även om vindsinredning tillåts.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta vid nybyggnation. Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön.

Tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) ska beaktas.

Teknisk försörjning

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

Såväl plan- och bygglagen (2010:900), miljöbalken (1998:808) samt plan- och byggförordningen (2011:338) ställer krav på att människors hälsa och säkerhet säkras vid planläggning. En del i detta berör buller. Byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och möjligheter att förebygga bullerstörningar. Vid tidigare planläggning gjorde kommunen bedömningen att den spårbundna trafiken ej skulle orsaka bullerproblem dels på grund av avståndet till järnvägen, dels att man ansåg att topografin delvis skulle verka dämpande. Vidare genomfördes en översiktlig bullerberäkning som visade på att då gällande bullernormer skulle klaras. Således är det ej av bullerskäl som kommunen i den befintliga detaljplanen valde att införa bestämmelse om att vind ej fick inredas.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spår- och vägtrafik ej överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad, alternativt 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad om denna uppgår till högst 35 kvadratmeter. Vidare får bullernivåerna ej överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatser.

För att undersöka bullerförhållandena för tillkommande vindslägenheter har bullerberäkningar genomförts. Indata för bullerberäkningarna är från 2017, och har verifierats av Hudiksvall kommun fortsatt vara aktuella 2020. Prognosår 2040 har använts detta används av Trafikverket som prognosår samt att detta efterfrågats av Trafikverket i tidigare planärenden. Genomförda bullerberäkningar visar att den ekvivalenta ljudnivån (väg och järnvägsbuller sammanvägt) för redan uppförda hus uppgår till 56–58 dBA (dock minskning till 54–55 dBA vid färdigställande av planerade hus på grund av dämpande effekt) vid de fasader som vetter mot väg och järnväg. För planerat hus som placeras närmast väg och järnväg beräknas ekvivalent ljudnivå vid vindsplanets fasad till 59 dBA. Övriga två planerade hus beräknas ha en ekvivalent ljudnivå på 51–53 dBA vid vindsplanets fasad som vetter mot väg och järnväg. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ställer inget krav på maximal ljudnivå vid fasad annat än för uteplatser.

I befintlig detaljplan finns sedan tidigare bestämmelser om att byggnaderna ska utformas på ett sådant sätt att max 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus samt max 45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid uppfylls. Dessa planbestämmelser står i enighet med gällande krav som ställs på bullerfria miljöer för sömn, vila och daglig samvaro i Boverkets byggregler (2011:6). De akustik- och bullerutredningar som genomförts (Westin Akustik AB, skrivelse 2020-02-04 samt skrivelse 2020-02-25) visar att det kommer vara kravet på maximal ljudnivå inomhus som varit och kommer vara dimensionerande för byggtekniska åtgärder för att säkerställa en bullerfri inomhusmiljö. Genomförda utredningar ger beskrivningar av genomförda åtgärder för befintliga lägenheter samt förslag på hur planerade lägenhetshus kan utformas för att uppnå dessa krav.

Sammanfattningsvis konstateras att gällande riktvärden för buller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppnås. Genomförda akustik- och bullerutredningar (Westin Akustik AB, skrivelse 2020-02-04 samt skrivelse 2020-02-25) konstaterar vidare att krav på inomhusbuller enligt gällande planbestämmelser samt BBR (2011:6) kommer kunna uppnås om byggtekniska åtgärder dimensioneras utifrån kravet på maximal ljudnivå inomhus. Utökningen med ytterligare lägenheter bedöms vidare kunna ge ett begränsat tillskott av trafik i området. Detta bedöms dock inte vara av sådan omfattning att det medför någon större påverkan på miljön för de närboende.

Stadsbild

Den föreslagna planändringen skulle möjliggöra inredning av vind. De två nu uppförda flerbostadshusen fick 2018-10-01 (Dnr: BYGG.2018.294) beslut om bygglov som möjliggör uppförande av takkupor och takfönster.

Föreliggande planändring påverkar därför inte stadsbilden då den inte förändrar byggnadernas exteriör, utan endast möjliggör inredning av vind.

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 utmynna 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 behöver 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 miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller samt vattenmiljö, som regleras i 5 kap. miljöbalken bedöms överskridas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Förslaget till ändring av detaljplan har varit ute på samråd under perioden 27 april – 18 maj 2020. Granskning av handlingarna sker under tredje kvartalet 2020 och ett antagande beräknas därefter kunna ske.

Genomförandetid

Eftersom planändringen består av ett upphävande av bestämmelse sätts ingen genomförandetid utan upphävandet gäller tills vidare.

Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid
Genomförandetiden för gällande detaljplanen utgick 2019-06-23.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap
Hudiksvalls kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för planändringens framtagande och genomförande bekostas av
exploatören.

Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Planhandlingarna har upprättats av Sweco Society i samråd med Anna Ryttlinger och
Edvin Karlsson, Hudiksvalls kommun.

Medverkande konsulter

David Eriksson
Sweco Society

Jesper Lundberg
Sweco Society

Fredrik Spjut
Sweco Society

Medverkande tjänstemän

Anna Ryttlinger
Planarkitekt

Edvin Karlsson
Planarkitekt