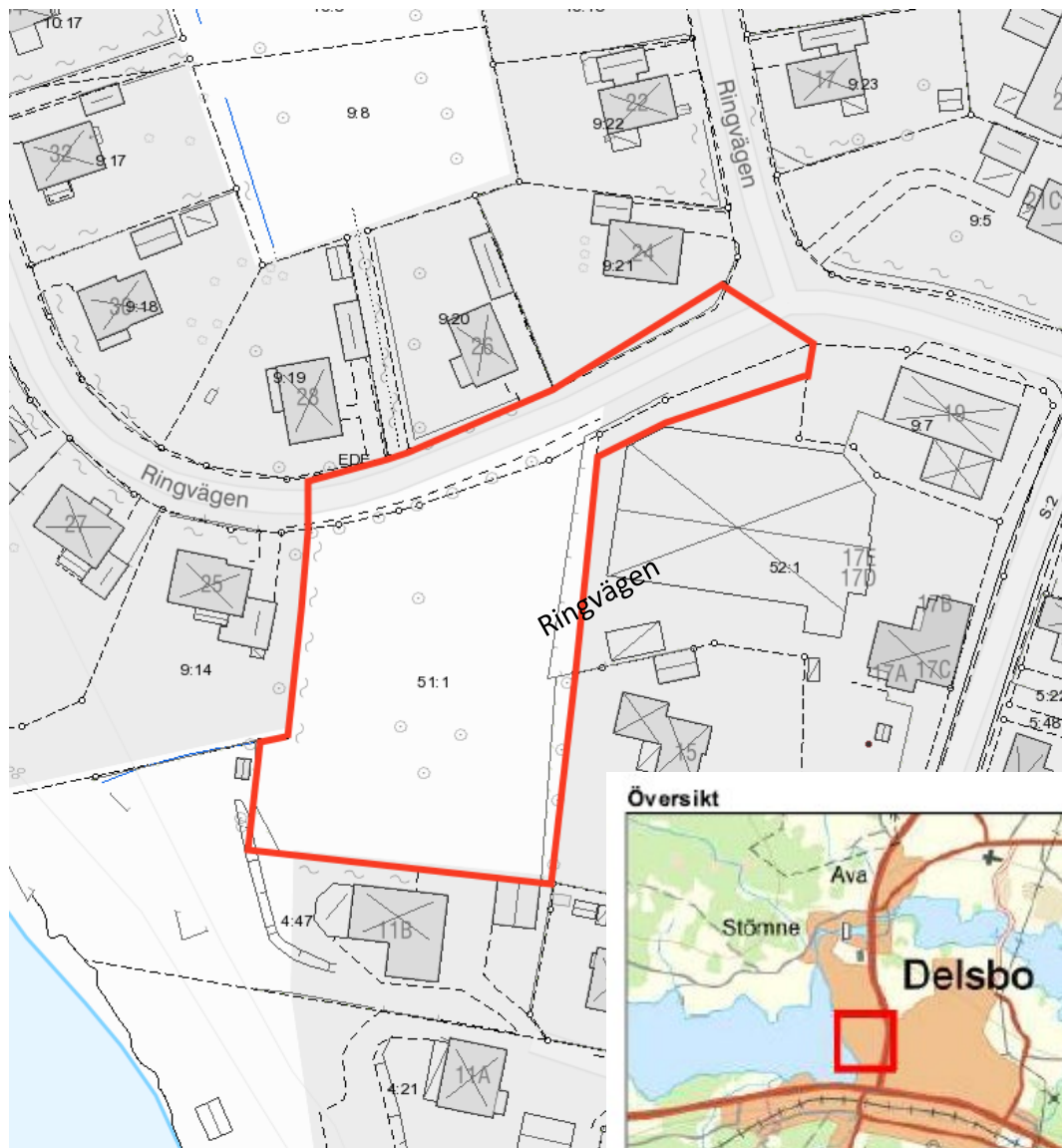




PLANBESKRIVNING

Detaljplan för EDE 51:1 m fl i Delsbo, Hudiksvall kommun,
Gävleborgs län.



ANTAGEN AV
KOMMUNFULLMÄKTIGE
2021-12-20 § 199

PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2020-02-04 (§8) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för fastigheten Ede 51:1 i Delsbo.

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

Utökat förfarande



Kungörelse. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. Kungörelsen ska innehålla information om var förslaget hålls tillgängligt, vilket område detaljplanen avser och om detaljplanen avviker från översiktsplanen.

Samråd. Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

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

Underrättelse. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Underrättelsen ska även anslås på kommunens anslagstavla.

Granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

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 (bifogas inte vid utskick pga GDPR).
- Samrådsredogörelse.
- Granskningsutlåtande.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder i ett attraktivt läge i centrala Delsbo på fastigheten Ede 51:1. Tidigare detaljplan anger ett mycket begränsat nyttjande av fastigheten medan den nya planen öppnar upp för flera alternativa placeringar av byggnader och typ av bostäder.

Vidare ska planen främja en hållbar samhällsutveckling genom att omhändertagande av dagvatten och hållbart byggande säkerställs i planen. En del allmän plats blir genom planläggningen kvartersmark vilket möjliggör bättre anslutning mot gata för Ede 52:1.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Ede 51:1 samt del av fastigheterna Ede 52:1 och Ede 9:8, belägna centralt i Delsbo vid Ringvägen. Planområdets areal är cirka 0,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Ede 51:1 och Ede 52:1 ägs av Karlsson Mekaniska Verkstad i Delsbo AB. Fastigheten Ede 9:8 ägs av Hudiksvalls Kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddsområde. Ytan har tidigare varit bebyggd med radhus som revs under 1990-tal. Tillgången till vattnet är starkt begränsad på grund av intilliggande tomters anspråkstagande av stranden och uppsatta staket.

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder.

Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

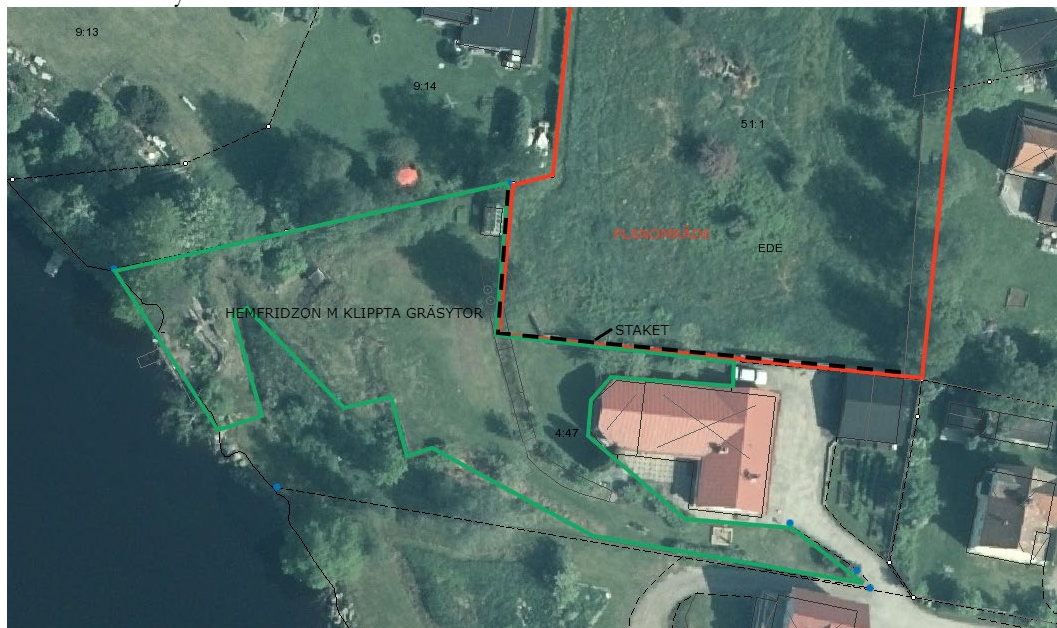
Som särskilda skäl vid prövningen – av upphävande eller dispens från strandskyddet – får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

Strandskyddet föreslås upphävas för hela planområdet. Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet bedöms föreligga enligt 7 kap. 18c § punkt 2 i miljöbalken (1998:808). Hemfridszon med staket och trädgård tillhörande fastigheten Ede 4:47 återfinns mellan sjön och Ede 51:1 vilket alltså innebär att området är väl avskilt från strandlinjen. Se Figur 1.

Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser, bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. Upphävandet utav strandskyddet är därmed förenligt med strandskyddsbestämmelserna.



Figur 1. Hemfridszon (grön markering) mellan planområdet (röd markering) och strandlinjen.

Riksintressen

Aktuellt område omfattas inte av något riksintresse.

Gällande kommunala planer

Översiktliga planer

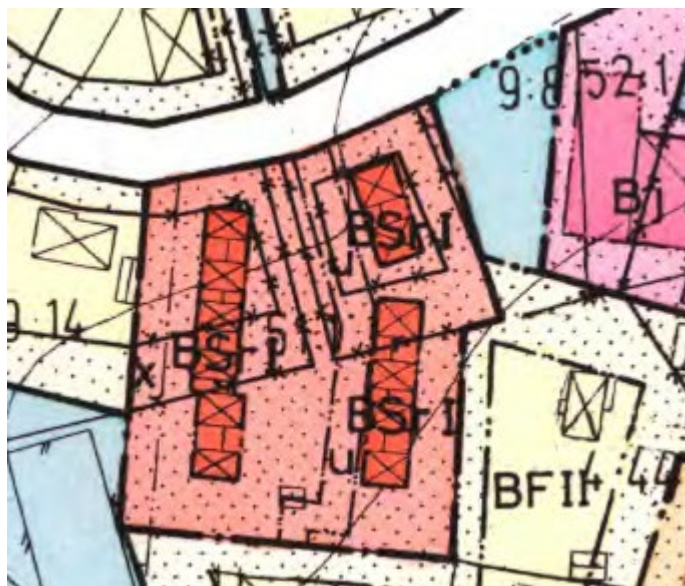
I gällande översiktsplanen för Hudiksvalls kommun från 2008 pekas området ut som område för bostäder. I den översiktsplan som tas fram för Hudiksvalls Kommun just nu kvarstår detta ställningstagande.

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Tidigare plan - 21-76:1403 *Ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Ede by (Delsbo centrum)* - antogs 1976 och gäller för ett större område i Delsbo. På aktuell plats anges

i planen dels ett mindre område med parkmark, dels "Område för bostadsändamål, radhus" samt ett u-område för underjordiska ledningar. Stora ytor inom planområdet har reglerats som prickmark, mark som inte får bebyggas. Området för underjordiska ledningar stämmer inte överens med den verkliga ledningsdragningen på platsen.



Figur 2. Byggnadssplan från 1976 21-76:1403

Intilliggande plan är en stadsplan från 1987 (akt nr 21-P87:57) där Ringvägen planlagts som *Gata* och grannfastigheten Ede 52:1 planlagts som *Bj Bostäder samt i vissa fall småindustri*.



Figur 3. Stadsplan från 1987 (akt nr 21-P87:57)

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Geotekniska förhållanden

Detaljplanen ligger inom ett område med morän enligt SGU's jordartskarta, men i samband med undersökningar av granntomten Ede 52:1 konstaterades att marken bestod av fin sand samt silt med inslag av lera. Vid undersökningen konstaterades också att grundvattennivån låg mer än 3 meter under marknivån.

Markföroreningar

Vid detaljplanering ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig utifrån människors hälsa och säkerhet. Platsen gränsar till en industritomt och där har ett antal markprover tagits 2020-02-13, i samband med nybyggnation. En av provtagningspunkterna låg nära fastighetsgränsen till Ede 51:1.

Provtagningen visade inte på några föroreningshalter över riktvärden för känslig markanvändning, vilket är den bedömningsgrund som området bör stämmas av mot. Proverna har analyserats med avseende på alifater, aromater, BTEX, PAH16, metaller, klorerade alifater och perfluorerade ämnen, PFAS. Provpunkterna bedöms relativt opåverkade av föroreningar och inga åtgärder bedöms vara nödvändiga att utföra vid dessa (Norrhälsinge Miljökontor 2020-03-10, Dnr 2020.315).

Markradon

Av kommunens markradons klassificering framgår att fastigheten ligger inom område med normal risk för markradon.

Eventuell radonförekomst bedöms dock inte generera en negativ påverkan då grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

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 PM10 år $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, miljökvalitetsmål $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

14-16 PM10 dygn $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, miljökvalitetsmål $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

5-10 NO₂ år $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, miljökvalitetsmål $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

9-12 NO₂ dygn $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

Gällande normvärden och miljökvalitetsmål för partiklar och kvävedioxid klaras således för området och föreslagen bebyggelse bör inte påverka värdena nämnvärt.

Vattenkvalitet

Planområdets recipient Stömmesjön, är en naturlig sjö som omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN). MKN anger kraven för den ekologiska och kemiska statusen för recipienten enligt vattendirektivet.

Målsättningen är att uppnå vattenkvalitet av god status och ett krav är att exploateringen inte får medföra att recipientens status försämras.

Enligt VISS är Stömmesjöns ekologiska status **god** medan den kemiska statusen klassas som **uppnår ej god**. Detta på grund av miljögifterna kvicksilver samt polybromerande difenyletrar (PBDE) som överskrids i alla svenska vatten.

Natur – och artskydd

Området är inte utpekade i kommunens Naturvårdsplan.

Längs Ringvägen finns ett antal träd. Dessa är dock så pass små att de inte räknas som allé enligt Miljöbalken. De innehar därmed inget biotopskydd.¹

Bebyggelseområden

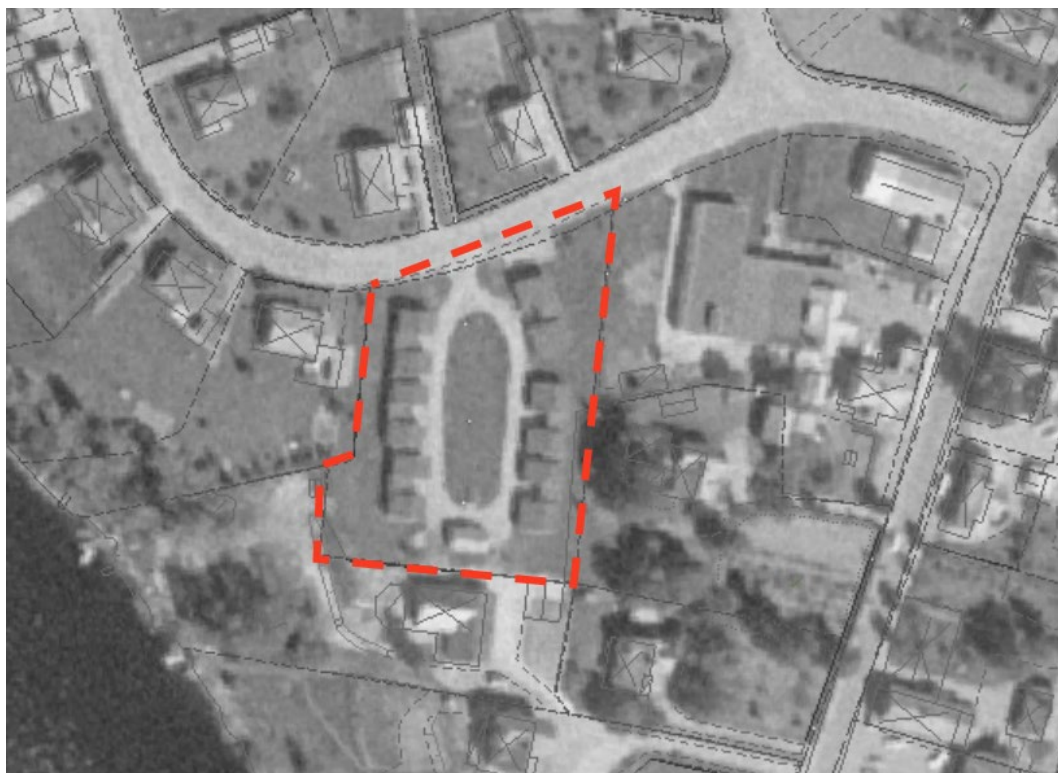
Befintliga förhållanden

Området har tidigare varit bebyggt med radhus som revs, se figur 4. Under hela 2000-talet har området var obebyggt och idag är intrycket att ytan är ovårdad och nyttjas som avlämningsplats för trädgårdsavfall.

Norr och väster om planområdet finns villabebyggelse samt ett parkområde med lekplats och beachvolleyplan. Öster om planområdet finns nybyggd industribyggnad med garage, tvätthall, kontor, personalrum samt hyreslägenheter. Söder om planområdet finns villabebyggelse både en- och tvåplan med angränsning från Köpmangatan.

¹ Enligt Naturvårdsverkets ”Beskrivning och vägledning för biotopen Allé” i bilaga 1 till förordningen 1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. definieras en allé:

- En allé ska bestå av minst fem lövträd som är planterade i en enkel eller dubbel rad för att omfattas av biotopskyddsbestämmelserna.
- Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd, vilket innebär att mer än hälften av träden ska vara vuxna. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås).



Figur 4. Flygbild över de temporära radhusen som rivits.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Begränsning av byggnation

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter, dvs två plan. För att inte komma för nära befintlig bebyggelse har prickmark (mark som ej får bebyggas) reglerats längs fastighetsgräns. En sådan reglering underlättar också vid eventuella underhåll av befintliga och tillkommande byggnader. Ett stråk med ledningar passerar över planområdet och inte heller där får byggnad uppföras.

Exploateringsgraden är satt till 30 % av användningsområdet. Detta för att möjliggöra stora ytor för infiltration av dagvatten. Byggnadernas största area har reglerats till maximalt 300 kvadratmeter per byggnad för att den bebyggelse som skapas ska upplevas som småskalig och därmed vara anpassad till omgivningen.

Utformning

Planen anger att bebyggelsen ska ha träfasad för att anpassas till omgivande villabebyggelse. För att hålla nere byggnadernas totala höjd regleras takets lutning.

Gator och trafik

Gata

Detaljplaneområdet trafikeras via Ringvägen. Gatan har kommunalt huvudmannaskap och är väl tilltagen i sin bredd. Då planen endast ger möjlighet till ett fåtal nya hushåll, bör planförslaget inte medföra någon oacceptabel ökning av

trafik på Ringvägen. En reglering av gatans bredd har gjorts i den östra delen av planen för att möjliggöra en bättre angöring till fastigheten Ede 52:1.

Parkering

All parkering bör ske inne på fastigheten då gatuparkering försvårar vinterväghållning och även försämrar sikten på gatan. Många barn rör sig i området och det är mycket viktigt att de syns när de vistas i trafikmiljön.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och 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.

Platsens centrala läge ger goda möjligheter att nå samhällsservice utan att nyttja fordon. Utrymme finns till en gång- och cykelväg längs Ringvägen som skulle ge en tryggare trafiksituation. Tack vare närheten till redan bebyggda tomter upplevs platsen som trygg då människor har insyn på platsen.

Barnperspektiv

I närområdet bor många barnfamiljer och närheten till skola gör också att många barn rör sig i området. Det är därför viktigt att deras tillgång till grönstruktur inte försämras. Området som är aktuellt för byggnation används dock inte idag som rekreationsyta.

Barnens möjlighet att förflytta sig längs Ringvägen får inte försämras, varför utfarts- och parkeringslösningar ska ha de ungas rörelsemönster i åtanke. Gatan planläggs med sådan bredd att en framtida gång- och cykelväg ryms.

De nya bostäderna är bra placerade för barnfamiljer som får gångavstånd till centrum, skola, förskola, bibliotek, gymnastikhall och simhall. Även närheten till parkområde med lekplats och sjön är positivt för barnen.

Planbestämmelser

Allmän plats

GATA Gata

En del av Ringvägen ingår i planområdet.

Kvartersmark

B Bostäder

Detaljplanen anger att byggnader får uppföras för bostadsändamål inom kvartersmark på fastigheten Ede 51:1.

J₁ Industri förenlig med bostäder

B Bostäder

Intilliggande fastighet Ede 52:1 tillförs en del av tidigare gatumarken samt en del av Ede 51:1. Den del som tillförs ska ges samma användning som inom befintlig plan för resten av fastigheten, dvs bostäder och icke störande industri.

Omfattning



Högsta byggnadshöjd i meter.

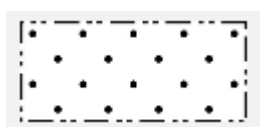
Byggnaderna ska utföras med en högsta byggnadshöjd av 6,5 meter för att inte dominera intrycket och därmed riskera att påverka omkringliggande bostäder negativt.

e₁ 30 % Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Bestämmelsen reglerar hur mycket av fastigheten som får bebyggas och syftet är att ge området en småskalighet samt möjliggöra infiltration av dagvatten på oexploaterade ytor.

e₂ Största byggnadsarea är 300 kvadratmeter per byggnad.

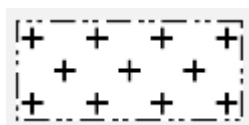
Genom att varje byggnad i sig inte får vara större än 300 m² ges området en småskalighet som innebär en anpassning till omkringliggande bebyggelse.



Marken får inte förses med byggnad. Stödmur mot gata medges.

Marken 4,5 meter närmast gatan och 4,5 meter från tre av fastighetsgränserna får inte bebyggas. Detta för att sikt ska bibehållas längs gatan, grannar inte ska känna att

byggnaderna inkräktar på deras hemfridszon samt att underhåll av byggnader ska kunna ske inom den egna fastigheten. Mellan Ede 52:1 och gatan finns en stödmur som tillåts inom prickmarken.



Endast komplementbyggnad får placeras.

Den del där byggnader tillåts närmare fastighetsgräns gränsar mot en verksamhet, där byggnaderna kan antas störa mindre. Här är det inte tillåtet att uppföra något annat än uthus/garage. Lämpligt är att gemensamt miljörum anläggs mot Ringvägen och carports/garage längre söderut så bilar inte backar direkt ut på Ringvägen.

Utformning

f Fasader ska utföras i trä

För att bebyggelsen ska smälta in i omgivningen och följa kommunens trähusstrategi ska husen ges träfasad.



Största takvinkel är angivet värde i grader

För att hålla nere byggnadernas totala höjd regleras takets lutning.

Marken

u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Underjordiska ledningar finns inom fastigheten och tillgänglighet för ledningsägare garanteras genom ett markreservat.

Strandskyddet

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman. Varje fastighet ges en anslutningspunkt.

Dagvatten

Det dagvatten som uppkommer på fastigheten ska infiltreras i marken och sedan rinna ner mot Stömnesjön. Takvatten kan anses vara rent och ska därför inte rinna över parkeringsytor innan det når sjön. Parkeringsytornas dagvatten ska infiltreras i vegetationsytor. Den satta exploateringsgraden säkerställer att tillräckligt mycket mark förblir obebyggd för att infiltrationsytor för dagvatten ska rymmas.

El och värme

Byggnation inom planområdet kan anslutas till elnätet. Anslutningspunkt avges av huvudman.

Tele- och datakommunikationer

Exploatören tar kontakt med respektive (om flera) leverantörer för tele- och datakommunikation i samband med projektering.

Skydd av ledningar

Alla ledningar inom kvartsmarken ska i så stor utsträckning som möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Avfall

Hanteringen av hushållsavfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. Generellt sett gäller att varje enskild fastighetsägare ansvarar för sin egen hantering av hushållsavfall. För flerbostadshus är förpackningsinsamling ett krav. Småhus och radhus hänvisas till de ordinarie återvinningsstationerna i kommunen, om bildandet av avfallssamfälligheter med gemensamt avfallshus inte är lämpligt. Bildandet av avfallssamfälligheter med gemensamma lösningar är förstahandsvalet.

Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till dessa utsorteringsplatser. Placering av avfallskärl föreslås anordnas i anslutning till Ringvägen.

Belysning

Gatubelysning finns längs Ringvägen i kommunal regi.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar samt behov av brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med eventuell framtida markprojektering. Tillgängligheten till Stömnesjön är viktig för att kunna förse en framtida brand med släckvatten.

Störningar, risk och säkerhet

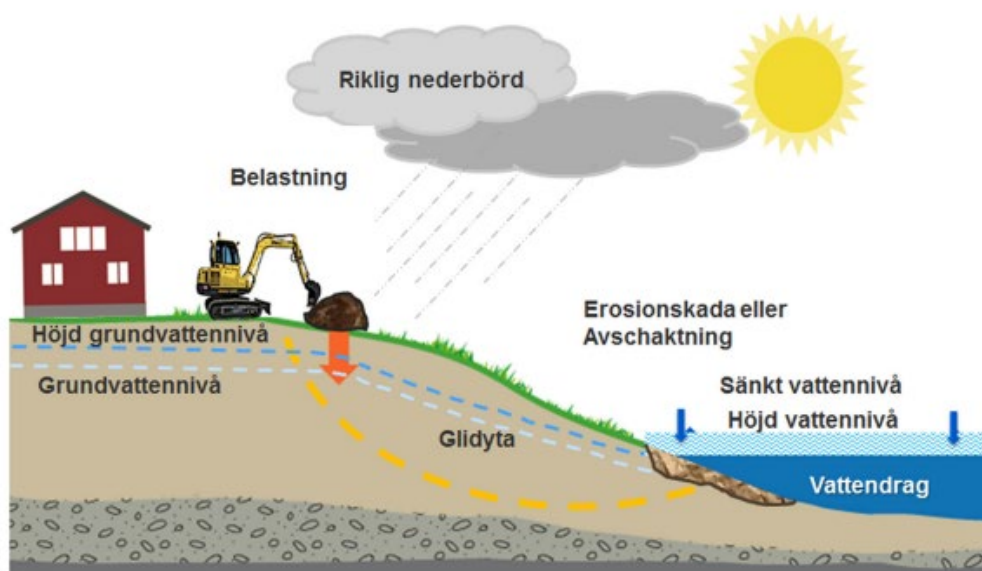
Buller

Gällande plan tillåter småindustri tillsammans med bostäder på den intilliggande fastigheten Ede 52:1. Planen anger dock att verksamheten ska vara förenlig med bostäder, vilket innebär att störande buller inte ska förekomma. Trafikmängden och hastigheten på Ringvägen är låg och ger därmed inte upphov till höga decibeltal.

Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Då närheten till vatten och branta strandzoner är en riskfaktor för skred (se figur nedan) har bebyggelsen i planen lagts där marken är plan, avståndet till vattenbrynet är stort och risken därmed bedöms vara liten. Planområdet är inte utpekad i SGUs karta med "Förutsättningar för skred i finkornig jordart", men med tanke på platsens jordmån och läge bör risken bedömas vid val av grundläggning.

Höjdskillnaden mellan Stömnesjön och bebyggelsen gör risken för översvämning låg i området.



Figur 5 visar exempel på orsaker till jordskred och är hämtat ur Förutsättningar för skred i finkornig jordart (SGU-rapport 2018:17).

Landskapsbild/ Rekreation

Från sjön kommer delvis landskapsbilden förändras. Avståndet mellan mark planlagd för byggnation och vatten är 50 meter och endast hörnet av tomten är synligt från sjön.

Från Ringvägen och de intilliggande bostäderna kommer intrycket av området förändras. Från Ringvägen kommer utsikt mot sjön inte påverkas nämnvärt eftersom platsen är bevuxen med halvhög vegetation. Närmaste fastighet Ede 4:44, belägen längs Köpmangatan, får stor påverkan på sin möjlighet att se Stömnesjön. Både Ede 4:44, Ede 4:47 och Ede 9:14 får en stor påverkan på sin närmiljö om planområdet exploateras på nytt.

Möjligheten att röra sig fritt på ytan kommer också minska. Nyttjandet har skett i liten utsträckning, bedömt utifrån avsaknaden av stigar på platsen, men vissa hundpromenader har förlagts hit berättar närboende.

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. 12-13 §§ miljöbalken.

Miljöbedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen), och ska alltid utmytna i ett motiverat ställnings-tagande. 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 planen innebär betydande miljöpåverkan

Undersökningen är det första steget i miljöbedömningsprocessen. Syftet är att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Bedömningen ska grundas på kriterierna i bilaga 2 och/eller 4 i MKB-förordningen. Då planområdet undersöktes gavs Länsstyrelsen möjlighet att yttra sig.

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. Länsstyrelsen delade vid det tidiga samrådet kommunens uppfattning kring detta (Länsstyrelsen Gävleborg Dnr 1502-2020).

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte orsaka 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 vara överskridna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Planen bedöms vinna laga kraft år 2022.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid

Enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs av planen motsätter sig detta. Däremot får planen ändras eller upphävas, trots berörda fastighetsägares motsättningar, om det krävs på grund av nya förhållanden som inte kunnat förutses vid planläggningen och som är av stor allmän vikt.

En plan, vars genomförandetid inte löpt ut, kan ersättas. Detta gäller om ersättandet innebär införande av bestämmelser om största eller minsta storlek på fastigheter, fastställande av markreservat för gemensamhetsanläggningar samt om det behövs för ändamålsenlig indelning i fastigheter, för att annars underlätta detaljplanens genomförande. Enligt 14 kap. 9 § plan- och bygglagen framgår att om en detaljplan trots allt ändras före genomförandetidens utgång har den som äger fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som det medför.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Exploatören är ansvarig för planens genomförande inom kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Då tidigare gatumark övergår i kvartersmark kommer fastighetsbildningsåtgärd ske genom överenskommelse om fastighetsreglering mellan Ede 51:1 och kommunens fastighet Ede 9:8 samt mellan Ede 52:1 och kommunens fastighet Ede 9:8 när detaljplanen vunnit laga kraft. Den ungefärliga ytan som avses är:

Till fastigheten Ede 52:1 från tidigare Gatumark (Ede 9:8) avses ca 47 kvm

Till fastigheten Ede 51:1 från tidigare gatumark (Ede 9:8) avses ca 16 kvm

Mellan fastigheterna Ede 52:1 och 51:1 sker dessutom en fastighetsreglering om ca 160 kvm. Fastigheterna har samma ägare.

Samtliga fastighetsregleringar ska ske i samma lantmäteriförrättning och initieras av ägaren till Ede 51:1.

Tekniska frågor

Planen syftar till att tillskapa bostäder vilket kommer innebära behov av anslutning till vatten- och avlopp, elnät och fibernät. Vid framtida anslutningar anges anslutningspunkter av huvudmän.

Dagvatten

Ytor för lokalt omhändertagandet av dagvattnet ska iordningställas inom planområdet. Marken inom planområdet har sin naturliga avrinning mot Stömnesjön som inte ska belastas med föroreningar. Det är därför viktigt att dagvattnet långsamt tar sig ner till sjön så eventuella föroreningar faller ut innan vattnet når sjön. Även trädgårdsytorna kommer fungera som infiltrationsytor. Det är viktigt att se till att begränsa mängden hårdgjord yta inom planområdet.

Gatumark

För att effektivisera angöringen till fastigheten Ede 52:1 har två utfarter och en mur anordnats på Ede 9:8. En fastighetsreglering mellan de två fastigheterna möjliggörs genom planläggningen där tidigare gatumark övergår till kvartersmark.

Ny angöring från Ede 51:1 mot Ringvägen ska placeras i samråd med kommunens gatuenhet.

Postlådor placeras i lådsamling vid infarten till området efter kontakt med PostNord.

Ekonomiska frågor

Gatuombyggnad

Kostnader för gaturenovering bekostas av kommunen inklusive sättning av kantsten. Undantaget är kostnader för anpassning vid ny infart mot Ede 51:1 som bekostas av fastighetsägaren.

Planekonomi

Alla kostnader för planens genomförande inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader i samband med fastighetsreglering bekostas av ägare till Ede 52:1.

För projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar berörd fastighetsägare. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Plankostnad

Framtagande av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Ede 51:1.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Emma Nordebo Snygg
Stadsarkitekt

Jonas Jonsson
Mark- och exploateringsingenjör