



Hudiksvalls  
kommun

Upprättad: 2025-02-04

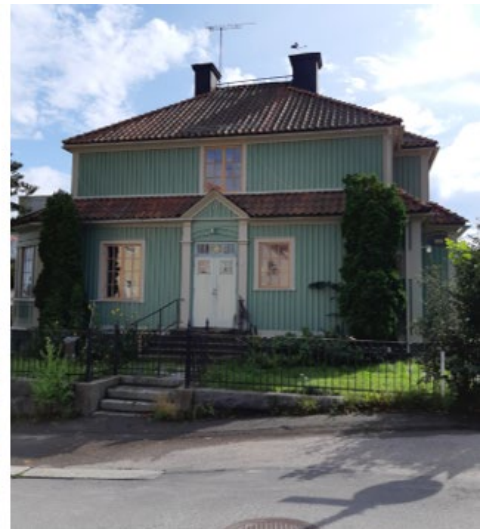
1 (91)

Dnr:  
PLAN.2023.4

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för Läroverksområdet i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län

Ökat kulturhistoriskt skydd för Läroverket och dess kringbyggnader  
samt för bostäderna längs Södra vägen.



LAGA KRAFT

|                                                                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INLEDNING</b>                                                                                                               | <b>4</b>  |
| <b>DETALJPLANENS SYFTE</b>                                                                                                     | <b>5</b>  |
| <b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</b>                                                                                             | <b>5</b>  |
| Hela detaljplanen .....                                                                                                        | 5         |
| Genomförandetid .....                                                                                                          | 6         |
| Allmänplats .....                                                                                                              | 6         |
| Kvartersmark .....                                                                                                             | 7         |
| Ungdomarnas behov .....                                                                                                        | 10        |
| Kulturmiljö .....                                                                                                              | 12        |
| Trafikbuller .....                                                                                                             | 16        |
| Trafik .....                                                                                                                   | 16        |
| Dagvatten .....                                                                                                                | 17        |
| Befintligt .....                                                                                                               | 18        |
| Ärendeinformation .....                                                                                                        | 18        |
| <b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b>                                                                                    | <b>21</b> |
| Användning av allmänplats .....                                                                                                | 22        |
| Användning av kvartersmark .....                                                                                               | 22        |
| Egenskapsbestämmelser för allmänplats .....                                                                                    | 22        |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....                                                                                   | 23        |
| <b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>                                                                                                      | <b>28</b> |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                                                                                               | 28        |
| Tekniska åtgärder .....                                                                                                        | 28        |
| Ekonomiska frågor .....                                                                                                        | 29        |
| Organisatoriska frågor .....                                                                                                   | 30        |
| Kulturvården .....                                                                                                             | 30        |
| Upplysningar .....                                                                                                             | 31        |
| <b>PLANERINGSUNDERLAG</b>                                                                                                      | <b>32</b> |
| Kommunala .....                                                                                                                | 32        |
| Utredningar .....                                                                                                              | 36        |
| <b>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>                                                                                               | <b>62</b> |
| Riksintressen .....                                                                                                            | 62        |
| Miljö kvalitetsnormer .....                                                                                                    | 63        |
| Miljö .....                                                                                                                    | 64        |
| Geotekniska förhållanden .....                                                                                                 | 65        |
| Social miljö .....                                                                                                             | 69        |
| Teknisk försörjning .....                                                                                                      | 70        |
| Service .....                                                                                                                  | 71        |
| Trafikmiljö .....                                                                                                              | 71        |
| <b>KONSEKVENSER</b>                                                                                                            | <b>74</b> |
| I aktuellt avsnitt redogörs för planens konsekvenser ur för sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter av hållbar utveckling. | <b>74</b> |
| Fastigheter och rättigheter .....                                                                                              | 74        |
| Natur .....                                                                                                                    | 88        |
| Miljö .....                                                                                                                    | 88        |
| Miljö kvalitetsnormer .....                                                                                                    | 88        |
| Hälsa och säkerhet .....                                                                                                       | 90        |

|                   |    |
|-------------------|----|
| Sociala .....     | 90 |
| Riksintresse..... | 90 |
| Trafik .....      | 90 |
| Ekonomi .....     | 91 |

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN****91**

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Hudiksvalls Kommun..... | 91 |
|-------------------------|----|

## INLEDNING

Majoriteten av Hudiksvalls stad omfattas av riksintresse beträffande kulturmiljö enligt 1 kap. 6§ miljöbalken (1998:808). Motivet för klassningen är *”stadsmiljö präglad av handel, sjöfart och fiske som visar stadsbyggnadsutvecklingen från 1600-talet till 1900-talets början med tydlig kontrast mellan den äldre småskaliga trädadsbebyggelsen och senare bebyggelse från träpatronepoken”*. Utöver riksintresset är Hudiksvalls stad rik på lokal byggnadstradition och äldre stadsplanemönster som växt fram under lång tid. Tyvärr saknas genomgående inventeringar för mycket av Hudiksvalls kulturarv och därmed även juridiskt skydd i många av staden äldre planer.

2023-05-08 inkom mark- och exploateringsenheten in med en begäran om ny detaljplan för bostäder och centrumändamål gällande fastigheten Tunbacka 6:7 (Tunbacka vård- och äldreboende). I förundersökningen till planbesked noterades bland annat att Tunbacka låg inom det område som kallas för ”Läroverksområdet” i kommunens bevarandeprogram från 1996. Enligt programmet anses området innehålla flera byggnader med höga kulturhistoriska värden. Bland annat Läroverket och dess kringbyggnader (gymnastiksal och vaktmästarbostad). Dock finns inget juridiskt skydd i stadsplanen (aktnr. 2184–2993) som gäller för området. Med anledning av detta, samt ökade krav på digitalisering, beslutade byggnadsnämnden att uppdraget skulle omfatta hela ”Läroverksområdet”, det vill säga Tunbacka inklusive Läroverket och befintliga bostäder längs Södra vägen. Med ett större helhetsgrepp kunde kvarvarande delar av den äldre stadsplanen ersättas samt viktig kulturmiljö skyddas.

Däremot ansåg kommunens plan- och utvecklingsutskott (PLU) att Tunbacka och Läroverket borde hanteras enskilt, i egen detaljplan. Jämsides med denna detaljplan (**PLAN.2023.4**) pågår alltså även arbetet med detaljplanen för Tunbacka (**PLAN.2023.3**). För att ändå få samordningsvinster så samkörs detaljplanerna vad gäller utredningar och förslag på områdets utformning i stort.

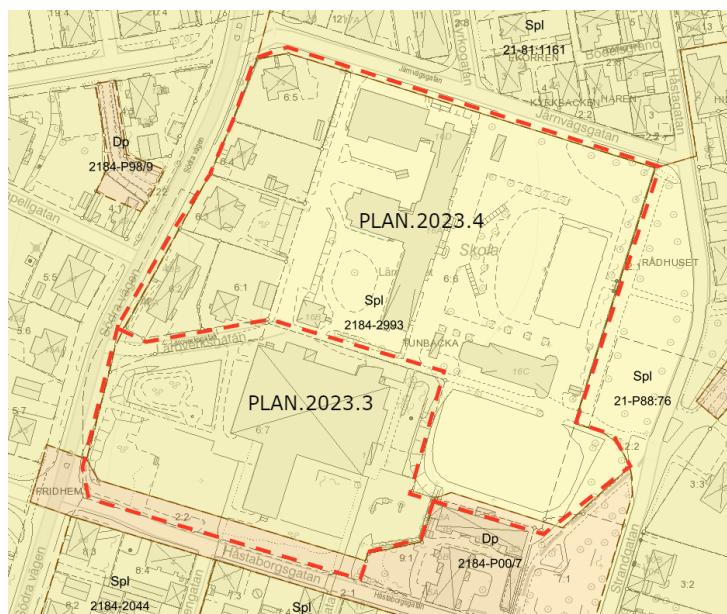


Bild 1: Detaljplanen för Läroverket (PLAN.2023.4) samt närliggande detaljplan för Tunbacka (PLAN.2023.3)

## DETALJPLANENS SYFTE

Intentionen är att denna detaljplan skall ersätta del av befintlig stadsplan från 1955. Detta innebär att markens nuvarande markanvändning i många fall behöver bekräftas (snarare än att utvecklas/utökas) för att kunna anses lämplig utifrån dagens lagstiftning. Syftet med planen är därför att möjliggöra för fortsatt skolverksamhet inom fastigheten Tunbacka 6:6 (Läroverket) samt fortsatt bostadsändamål inom fastigheterna Tunbacka 6:1 – 6:5.

Syftet är även att skydda viktig kulturmiljö och värna om viktiga karaktärsdrag i den byggda miljön. Framförallt handlar det om att skydda Läroverket och dess kringbyggnader (Gymnastikbyggnad och tidigare vaktmästarbostad) men också befintliga bostäder längs Södra vägen. Syftet är vidare att skapa en tydlig uppdelning mellan allmänplats och kvartersmark samt ordna en bättre trafikmiljö längs Järnvägsgränd med hänsyn till barn och ungas trygghet.

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I detta avsnitt presenteras planförslaget i korthet och mer i detalj, även detaljplanens ärendegång och planprocess beskrivs.

### Hela detaljplanen

Planområdet omfattar fastigheterna Tunbacka 6:6 (Läroverket), Tingshusbacken 2:2 samt även fastigheterna Tunbacka 6:1, 6:2, 6:3, 6:4 och 6:5. Tunbacka 6:6 är kommunens egna skolfastighet och Tingshusbacken 2:2 är kommunens egna stamfastighet. Övriga utgörs av privata bostadsfastigheter. Området ligger i centrala i Hudiksvall och gränsar närmast i söder till Tunbacka vård- och omsorgsboende (Tunbacka 6:7) samt flerbostadshus, Håstaborg (Tunbacka 9:1). Planområdet är cirka 24 400m<sup>2</sup> stort.

Planärendet initierades av Hudiksvalls kommuns byggnadsnämnd med den främsta anledningen att Läroverksområdet innehåller viktig kulturmiljö som inte skyddas i nuvarande stadsplan (2184–2993). Detaljplanens främsta syfte har alltså varit att förse relevant bebyggelse med skydd. Som stöd genomfördes en bebyggelseinventering av sakkunnig med förslag på skyddsbestämmelser. I detaljplanen förses Läroverket och dess kringbyggnader (Tunbacka 6:6) med skydd av kulturvärden samt rivningsförbud samt även för vissa bostadsfastigheter (Tunbacka 6:5 och 6:4) längs Södra vägen. För vissa bostäder (Tunbacka 6:3 och 6:1) gäller istället endast varsamhetskrav.

Utöver frågor om kulturmiljö har även frågor om dagvatten och buller liksom allmänhetens och ungdomarnas intressen utretts och fått påverka planens utformning. Bland annat framkom i den barnkonsekvensanalys som togs fram att trafikmiljön längs Järnvägsgränd brister vad gäller säkerhet och trygghet ur ett barns perspektiv. Ett syfte med planen har därmed varit att ordna situationen med hämtning och lämning intill skolområdet. Även tillgång till friyta har varit viktigt att säkerställa.

Befintliga bostadsfastigheter också försetts med skyddsbestämmelser om buller för att kunna klara trafikbullerförordningens krav för bostäder och uteplatser. I förslaget redovisas också hur, vart och på vilket sätt dagvatten kan lösas inom kvartersmark och allmänplats för bättre fördröjning och rening gentemot dagens situation.

I överlag har arbetet med detaljplanen annars varit att befästa och tydliggöra det som redan finns, vilket bland annat medfört att Läroverket och skolområdet planläggs som skola - grundskola och bostadsfastigheter planläggs för bostäder. Med den nya planen övergår även Läroverksgatan till allmänplats lokalgata.



*Bild 2: Planområdets geografiska läge i Hudiksvalls stad.*

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

## Allmänplats

I förslaget förekommer allmänplatsmark, det vill säga mark som är avsett för ett gemensamt behov. Dels planläggs Läroverksgatan som lokalgata (**GATA<sub>1</sub>**), även Järnvägsgatan planläggs fortsatt som lokalgata (**GATA<sub>1</sub>**). Längs Järnvägsgatan möjliggörs utvecklingen av en gång- och cykelväg (**GCVÄG**) samt en mindre andel park (**PARK**).

Läroverksgatan planläggs som allmänplats eftersom vägen är av allmänbetydelse. Vägen angör både skolan, bostäder och läroverkets matsal. Längs Järnväggsgatan möjliggörs för gång och cykel för bättre trafikmiljö samt att parkytor tillkommer för omhändertagande av dagvatten.

## Huvudmannaskap

Hudiksvalls kommun är huvudman för allmänna platser. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning, underhålla och förvalta dessa områden.

- Hudiksvalls kommun är huvudman för gång och cykelvägar (**GCVÄG**), parkområden (**PARK**) samt lokalgator (**GATA<sub>1</sub>**).

## Kvartersmark

### Läroverket

I förslaget planläggs Läroverket och skolområdet (Tunbacka 6:6) som Grundskola F-9 (**S<sub>1</sub>**) för att möjliggöra pågående markanvändning (7–9 skola). Användningen innebär också att Läroverket skulle kunna utgöra skola för dem i förskoleklass samt för dem i årskurs 1, 2, 3, 4, 5 och 6 om ett sådant behov skulle finnas framöver. Inom användningen ingår sådant som hör verksamheten till, exempelvis komplementbyggnader och parkering.

### Begränsning av markens utnyttjande

Skolanvändningen har i olika grad begränsats. Dels förekommer en större andel prickad mark (:::), det vill säga mark som ej får förses med byggnad. Begränsningen förekommer framförallt för att skydda skolans utomhusmiljö (skolgård, grusplan osv) från byggnation samt säkerställa att det finns ytor för parkering och omhändertagande av dagvatten. Där befintliga förråd och cykelparkeringar/ställ finns tillåts också utökade möjligheter för mindre byggnationer genom bestämmelsen om att marken får förses med komplementbyggnad (++).

Exploateringsgraden inom fastigheten begränsas naturligt med anledning av bestämmelsen om att marken ej får förses med byggnad. Även bestämmelserna om skydd av kulturvärden begränsar möjligheten att Läroverksbyggnaden, Gymnastikbyggnaden samt vaktmästarbostaden kan byggas ut, om eller till (*läs mer under kulturmiljö, sidan 12–15*). Eftersom inget skydd finns för Läroverkets tillbyggnad förses den med en bestämmelse om högsta nockhöjd över angivet nollplan (**h<sub>1</sub>**). Nockhöjden är bestämd utifrån vad tillbyggnaden har idag, vilket är +33,5 meter över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är dels att omöjliggöra att befintlig tillbyggnad kan byggas högre, men även begränsa höjden för en eventuell framtida byggnation på platsen.

## Markens anordnande och vegetation

Inom Läroverksområdet finns flertalet stora uppvuxna träd och alléer. Flera utav dessa omfattas troligen utav det generella biotopskyddet. Väster om Läroverket finns dock en ensam lönn i mindre parkmiljö som inte omfattas av biotopskyddet. Lönnen är välvuxen, unik och bedöms bidra till upplevelsen av området. För att öka skyddet finns en bestämmelse som anger att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk ( $n_2$ ). Även lovplikten för trädfällning utökas ( $a_1$ ).



Bild 3: Enskild lönn inom Läroverksområdet

## Bostäder

Befintliga bostäder utmed Södra vägen planläggs för bostadsändamål (**B**) för att möjliggöra pågående markanvändning. Bostadsanvändningen är ej preciserad utan innebär att området tillåter en bred variation av bostäder. Dock kommer flera utav fastigheterna att föras med skyddsbestämmelser (läs mer under *kulturmiljö*, sidan 12–14), vilket naturligt begränsar berörda fastigheters möjligheter till annan bostadsform än vad de har idag. Detta gäller framförallt Tunbacka 6:5, 6:4 och 6:3. Inom användningen ingår även sådant som hör bostäderna till, exempelvis komplementbyggnader och parkering.

## Begränsning av markens utnyttjande

Bostadsanvändningen har begränsats genom bestämmelse om att marken ej får föras med byggnad (:::). Bestämmelsen förekommer längs med intilliggande vägar (Södra vägen, Järnvägsgatan och Läroverksgatan) i syfte att säkerställa ett skyddsavstånd/bebyggelsefritt område mellan byggnad och väg. Generellt gäller att 4,5 meter bör hållas bebyggelsefritt. Detta har i den mån det gått försökts efterlevas, men där anpassningar har gjort uteder befintlig bebyggelse för att arbeta bort planstridigheter.

## Utnyttjandegrad

Samtliga bostadsfastigheter har försetts med bestämmelser om utnyttjandegrad vad gäller tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Eftersom området redan är bebyggt har bestämmelserna fått anpassats utifrån rådande förhållande inom respektive fastighet, vilket innebär att tillåten exploatering kan variera. Intentionen har dock varit att ingen fastighet ska bli planstridig men samtidigt begränsas till en exploatering som anses lämplig utifrån kulturvärden,

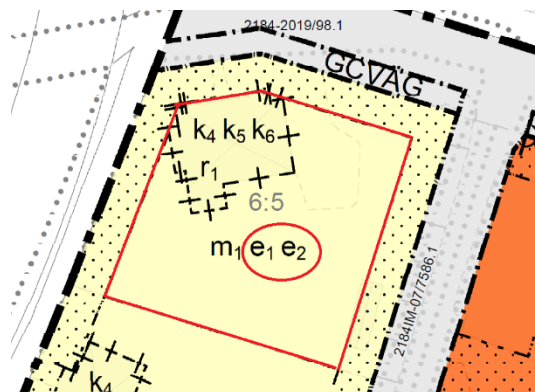


Bild 4: Egenskapsområde/fastighetsgräns där bestämmelser om utnyttjandegrad gäller

fastighetens framtida behov och utveckling. Se bild 4 för förtydligande vart bestämmelse om utnyttjandegrad gäller.

#### **Tunbacka 6:5**

Fastigheten har idag en relativ låg exploateringsgrad i förhållande till dess storlek då fastigheten är cirka 1280 kvm där huvudbyggnad har en byggnadsarea på ungefär 160kvm och mindre förrådsbyggnad 15kvm. Fastigheten och dess huvudbyggnad är även utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Planförslaget är att huvudbyggnad tillåts till en byggnadsarea om 160 kvm (e<sub>1</sub>) och komplementbyggnad till 80 kvm (e<sub>2</sub>). Tillåten exploatering motsvarar då ungefär 20% av fastighetens storlek vilket anses lämpligt utifrån dess användning som enbostadshus samt med hänsyn till dess kulturvärden. Förslaget innebär att huvudbyggnaden inte kan byggas ut ytterligare men att fastigheten skulle kunna kompletteras med ett garage, verandor eller liknande om så önskas.

#### **Tunbacka 6:4**

Fastigheten har idag en relativ låg exploatering i förhållande till dess storlek då fastigheten är cirka 970kvm där huvudbyggnad har en byggnadsarea på 110 kvm och komplementbyggnad cirka 40 kvm. Fastigheten och dess huvudbyggnad är även utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Planförslaget är att huvudbyggnad tillåts till en byggnadsarea om 140 kvm (e<sub>3</sub>) och komplementbyggnad till 55 kvm (e<sub>4</sub>). Tillåten exploatering motsvarar då ungefär 20% av fastighetens storlek vilket anses lämpligt utifrån dess användning som enbostadshus samt med hänsyn taget till dess kulturvärden. Förslaget innebär viss utveckling av huvudbyggnad och även möjligheten att uppföra en friggebod eller liknande på 15 kvm om så önskas i framtiden.

#### **Tunbacka 6:3**

Fastigheten har idag en förhållandevis hög exploateringsgrad i förhållande till dess storlek då fastigheten är cirka 1145 kvm där huvudbyggnad har en byggnadsarea på ungefär 220 kvm och komplementbyggnad 25 kvm. Planförslaget är att huvudbyggnad tillåts till en byggnadsarea om 220 kvm (e<sub>5</sub>) och komplementbyggnad till 55 kvm (e<sub>4</sub>). Tillåten exploatering motsvarar då ungefär 24% av fastighetens storlek vilket kan godtas då fastigheten nyttjas som flerbostadshus. Förslaget medger ingen mer utveckling av huvudbyggnad då denna redan har byggts till sen den uppfördes. Men däremot finns ytterligare möjlighet att komplettera boendemiljön med 30 kvm komplementbyggnad om det exempelvis behövs byggas en miljöstation eller liknande i framtiden.

#### **Tunbacka 6:2**

Fastigheten har en hög exploateringsgrad idag i förhållande till dess storlek då fastigheten är cirka 1035 kvm och där huvudbyggnad har en byggnadsarea på ungefär 305 kvm. Planförslaget är att huvudbyggnad tillåts till en byggnadsarea om 315 kvm (e<sub>6</sub>) och komplementbyggnad till 25 kvm (e<sub>7</sub>). Tillåten exploatering motsvarar då 32% vilket i detta fall får accepteras då fastigheten nyttjas som flerfamiljshus. Förslaget medger viss utveckling av huvudbyggnad i de fall entré/skärmatak eller liknande önskar uppföras. Fastigheten tillåts även utvecklas med komplementbyggnader utifall ett miljöhus eller liknande kan behöva komma till inom fastigheten.

### **Tunbacka 6:1**

Fastigheten kan egentligen betraktas som full utbyggd då fastigheten är cirka 940kvm där huvudbyggnad har en byggnadsarea på 107 kvm och garage på cirka 75 kvm. Planförslaget medger ändå att huvudbyggnad tillåts till en byggnadsarea om 140 kvm (e<sub>3</sub>) och komplementbyggnad till 80 kvm (e<sub>2</sub>). Tillåten exploatering motsvarar då ungefär 23% av fastighetens storlek vilket får anses lämpligt utifrån dess användning som enbostadshus. Förslaget innebär framförallt att huvudbyggnaden kan byggas ut med cirka 30 kvm om så önskas i framtiden.

### **Attefallsbyggnader**

I normalfallet är attefallshus en bygglovsfri komplementbyggnad eller komplementhus som får vara högst 30,0m<sup>2</sup> och strida mot detaljplanens bestämmelser. Ett attefallshus får bara uppföras på en tomt där det finns ett befintligt en- eller tvåbostadshus. I vissa undantagsfall får dock attefallshus inte byggas. Detta gäller bland annat i områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (PBL 8 kap. 13§).

I aktuellt fall bedöms samtliga bostadsfastighet utgöra eller befinna sig inom område som är särskilt värdefull från historiska, kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt. Detta innebär att det framförallt inom fastigheten Tunbacka 6:5, 6:4 och Tunbacka 6:1 (som utgör en – och tvåbostadshus) inte får uppföras någon attefallsbyggnad utan lov. I detta fall räknas alltså attefallshus som en komplementbyggnad som skall räknas in i fastighetens tillåtna utnyttjandegrad för komplementbyggnader.

### **Höjd**

För Tunbacka 6:2 och 6:1 förekommer även bestämmelser om högsta nockhöjder. Dessa fastigheter har inte försett med något långtgående skydd (skydd av kulturvärden eller förbud mot rivning), vilket innebär att det skulle kunna byggas nytt på platsen. För att begränsa höjden för en eventuell nybyggnation på platsen har Tunbacka 6:2 fått bestämd högsta tillåtna nockhöjd på +36,0 meter över angivet nollplan (h<sub>1</sub>) och Tunbacka 6:1 +31,5 meter över angivet nollplan (h<sub>1</sub>). Nockhöjderna är bestämd utifrån vad byggnaderna har idag.

### **Ungdomarnas behov**

Ett syfte med detaljplanen är att beakta barn och ungas behov utifrån vad som framkommit i den barnkonsekvensanalys som gjorts. I detaljplanen kommer åtgärder föreslås för det som framkommit angående friyta och trafikmiljö längs Järnvägsgränd.

### **Friyta**

Att det finns utrymme för barn och unga att mötas, samspela och leka är centralt för deras utveckling och lärande. I detta sammanhang spelar friytan en betydande roll. Friyta är den yta som barn och unga har tillgång till under sin skoltid. Enligt Boverket finns rekommendationer om friytan gällande dess storlek för att denna skall ge önskade effekter på barn och ungas hälsa och välbefinnande. Enligt Boverkets rekommendationer är 30m<sup>2</sup>/barn ett bra mått för barn i grundskola. En friyta bör dock aldrig understiga 3000m<sup>2</sup>.

Slutsatsen i barnkonsekvensanalysen är att Läroverket tillgodoser Boverkets rekommendationer om 3000m<sup>2</sup> inom egen fastighet, men där denna bedöms brista i variation och växtlighet. Av denna anledning blir närliggande park och grönområden extra viktig att värna eftersom dessa kan komplettera skolans utomhusmiljö. Det blir även extra viktigt att värna den fria som finns inom skolans egna fastighet, så att denna inte minskar eller bebyggs.

För att skydda viktig fria kommer de områden som bedöms utgöra fria att fräntas från bebyggelse genom bestämmelse om att marken ej får förses med byggnad (:::). Fria skyddas även genom att förbjuda att marken kan tas i anspråk för parkering (**n**<sub>1</sub>).

## Trafikmiljö

Säkra och trygga skolvägar är centralt för barn och ungas möjlighet till utveckling. Att kunna, samt vilja, ta sig till och från skolan på egen hand är en rättighet. Slutsatsen i barnkonsekvensanalysen var att det framförallt förekom en känsla av otrygghet längs med Järnvägsgatan med anledning av en otydlig trafikstruktur samt hämtande och lämnade föräldrar. Känslan var att det var många olika trafikslag som stod i konflikt med varandra och att korsningen Järnvägsgatan/Södra kyrkogatan upplevdes otrygg. Då Järnvägsgatan utgör skolväg är det av vikt att trafiksituationen ordnas och beaktas i detaljplanen.

För att skapa en tydligare trafikstruktur och säkrare trafikmiljö behöver gång- och cykelmöjligheterna förbättras längs Järnvägsgatan och skolområdet. I detaljplanen planläggs därför utveckling av en gång och cykelväg (**GCVÄG**). Det kommer även att skapas en anvisad plats för lämnning och hämtning med bil inom gatuområdet, en så kallad ”kiss n ride” lösning (**Avlämningsplats**). För att förbättra trafikflödet ytterligare kommer också Håstagatan att öppnas upp för trafik, vilket innebär att de som lämnar sina barn med bil inte längre behöver göra en U-sväng (vilket kan ha varit en bidragande faktor till upplevd trafiksituation). Utveckling av gång och cykel samt avlämningsplats innebär också att parkeringsytan (med backande bilar) längs Järnvägsgatan kan byggas bort då denna yta tas i anspråk för att möjliggöra ny utformning.

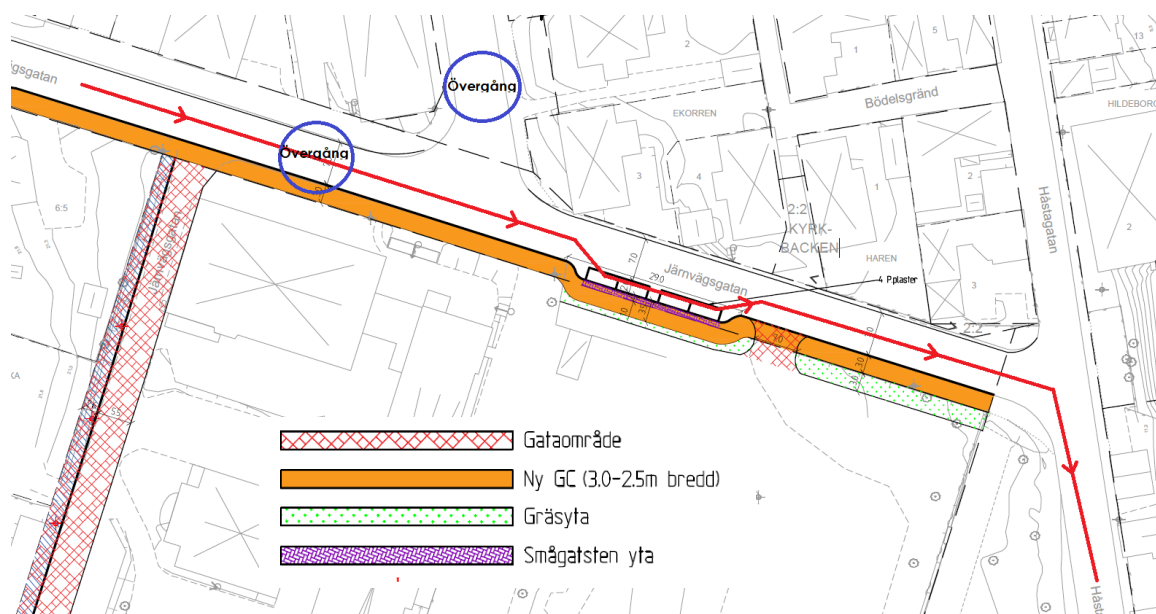


Bild 5: Förslag på ny trafiklösning och trafikstruktur vid Läroverket

Utöver detta bör även tekniska förvaltningen se över möjligheterna att trafikreglera Järnvägsgränd vad gäller "friparkeringsmöjligheterna" och möjligheterna att ordna övergångsställen mellan Södra Kyrkogatan/Järnvägsgränd samt över Järnvägsgränd, intill skolområdet. Många ungdomar anländer till skolområdet från Södra kyrkogatan och idag saknas övergångsmöjligheter.

## Kulturmiljö

Enligt bebyggelseinventeringen (Norconsult, 2023) är flera utav de inventerade byggnaderna att betrakta som särskilt värdefulla enligt PBL 8:13 och BBR 1:221, samt förvanskingsförbud enligt PBL 8:13 och BBR 1:2212. Med stöd av inventeringen har bebyggelse inom planområdet försetts med bestämmelser om rivning (**r**), skydd av kulturvärden (**q**) och varsamhet (**k**). Kommunen föreslår dock fler bestämmelser om varsamhet än vad utredningen gör, då bestämmelser om varsamhet ofta räcker långt för att skydda de värden som en byggnad har.

Bestämmelser om **skydd av kulturvärden** används för att reglera hur befintliga byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas. Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan användas för att ställa krav på att exempelvis befintligt material ska *bevaras*, alltså att något ska finnas kvar. En sådan bestämmelse om bevarande innebär att det specifika värdet inte får tas bort, eller förändras. Bestämmelsen om **skydd av kulturvärden** kan även användas för att ställa krav på att en viss utformning istället ska *bibehållas*. Det innebär att värdet kan vara möjligt att ersätta så länge det ges liknande utformning som det tidigare. Underhåll brukar oftast bli enklare och kostnader lägre i de fall värden ska bibehållas.

Bestämmelser om **varsamhet** används istället för att reglera vilka karaktärsdrag och värden som skall bibehållas till sin utformning och utseende. Bestämmelser om varsamhet innebär att ett visst material kan vara möjligt att byta ut men att utformningen och utseendet ska motsvara de värden

som planbestämmelsen anger. Bestämmelse om varsamhet preciserar egentligen det generella varsamhetskravet som ställs i plan- och bygglagen för bebyggelse. Varsamhetsbestämmelsen talar alltså om för fastighetsägare och bygglovshandläggare vad det är man ska vara varsam med i en bygglovsprövning.

## Läroverket

### Läroverkets skolbyggnad

Läroverket uppfördes år 1911. Tidstypiskhet är dess påkostade jugendstil av monumental karaktär. Läroverket är en symbolbyggnad för Hudiksvall och kan berätta om såväl utvecklingen under 1900-talets början samt om tidens sociala ambitioner om att skapa en god skolmiljö. Skolan utgör en viktig del av området och stadens karaktär då dess höjd och placering gör den synlig från flera delar av staden. Bedömningen är att byggnaden är särskilt värdefull enligt PBL 8:13 och BBR 1:221 samt att byggnaden omfattas av förvanskingsförbud enligt PBL 8:13 och BBR 1:2212. Läroverket är särskilt skyddsvärd varför den förses med förbud mot rivning (r), fyra bestämmelser om skydd av kulturvärden (q) samt en bestämmelse om varsamhet (k)

*Följande skyddsbestämmelser föreslås för Läroverket:*

- *r<sub>1</sub> Byggnaden får inte rivas*
- *k<sub>1</sub> – Läroverkets proportioner, skala och volym ska bibehållas till sin utformning*
- *q<sub>1</sub> Stensockel och trappa i kvaderbuggengranit ska bevaras*
- *q<sub>2</sub> Stenarbeten och stendekorationer i burspråk ska bevaras*
- *q<sub>3</sub> Reliefer, klocka omgiven av dekorativ ornamentik, målerier invid takfoten och byggnadsanknuten konst ska bevaras*
- *q<sub>5</sub> – Läroverkets valmade mansardtak i rött lertegel, putsad fasad i engelsk röd kulör samt stora spröjsade fönster i varmgul ton ska bevaras.*

### Läroverkets tillbyggnad

Tillbyggnaden kom till under 1960-talet. Tidstypiskhet är att det är en modernistisk tillbyggnad som visar på en tid då tillbyggnader tydligt skulle utmärkas från huvudbyggnadens arkitektur. Dock försvagas läsbarheten av den modernistiska arkitekturen med de små fönstren med mittpost. Tillbyggnaden visar på en expansiv period i skolans historia och har ett miljöskapande värde.

Trots tillbyggnadens tidstypiska och miljöskapande värden kommer byggnaden inte att förses med några skyddsbestämmelser. Bedömningen är byggnaden snarare förvanskar Läroverket och dess kulturhistoriska värden.

### Gymnastikbyggnaden

Gymnastikbyggnaden uppfördes år 1911, samma år som Läroverket. Tidstypiskhet är dess påkostade formspråk i jugendstil. Bedömningen är att byggnaden är särskilt värdefull enligt PBL 8:13 och BBR 1:221 samt att byggnaden omfattas av förvanskingsförbud enligt PBL 8:13 och

BBR 1:2212. Gymnastikbyggnaden är miljöskapande och en viktigbyggnad i skolmiljön. Gymnastikbyggnaden är särskilt skyddsvärd varför den förses med förbud mot rivning (r), två bestämmelser om skydd av kulturvärden (q) samt en bestämmelse om varsamhet (k).

*Följande skyddsbestämmelser föreslås för Gymnastikbyggnaden:*

- **r<sub>1</sub>** Byggnaden får inte rivas
- **k<sub>2</sub>** – Gymnastikbyggnadens proportioner, skala och volym ska bibehållas till sin utformning
- **q<sub>5</sub>** – Gavelmotivet mot Strandvägen ska bibehållas till sin utformning
- **q<sub>6</sub>** – Gymnastikbyggnadens takutformning beklätt med rött lertegel, putsad fasad i engelsk röd kulör samt spröjsade fönster i buteljgrön kulör ska bevaras

## Vaktmästarbostaden

Vaktmästarbostaden uppfördes år 1911, samma år som Läroverket. Vaktmästarbostaden berättar om en tid då skolan erhöll tjänstebostad. Vaktmästarbostaden är ett viktigt miljöskapande del av skolmiljön i jugendstil. Eftersom bostaden har genomgått ombyggnationer har den tappat viktiga värden och dess jugendstil blir mer svårläst. Byggnaden är dock skyddsvärd varför den förses med förbud mot rivning (r) samt en bestämmelse om varsamhet (k).

*Följande skyddsbestämmelser föreslås för Vaktmästarbostaden:*

- **r<sub>1</sub>** Byggnaden får inte rivas
- **k<sub>3</sub>** – Vaktmästarbostadens proportioner, skala och volym ska bibehållas till sin utformning

## Bostäder

### Tunbacka, 6:5, Grosshandlarvilla i jugendstil

Villa uppförd 1930. Tidstypiskt är villans jugendstil och att den ingår i kvarteret för Läroverket som också är uppförd i jugend. Grosshandlarvillan är skyddsvärd varför den förses med förbud mot rivning (r) samt tre bestämmelser om varsamhet (k).

*Följande skyddsbestämmelser föreslås för Grosshandlarvillan:*

- **r<sub>1</sub>** – Byggnaden får inte rivas
- **k<sub>4</sub>** – Byggnadens proportioner, skala och volym samt takutformning med rött lertegel och locklistpanel i trä ska bibehållas till sin utformning
- **k<sub>5</sub>** – Fönster ska till form, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning
- **k<sub>6</sub>** – Portiken mot järnvägsgränd ska bibehållas till sin utformning

### Tunbacka 6:4, Den blå 1920-talsvillan

Villan är uppförd 1923 som ett tvåfamiljshus. Villan hade vid uppförandetiden 1920-tals klassicistiska stildrag. Bytet av fönster och dörrar samt förenkling av entréparti minskar dock läsbarheten av 1920-tals klassicismen. Villan har dock ett miljöskapande värde med anledning av

dess form med locklistpanel och brant brutet sadeltak, lummig trädgård och trä staket. Villan förses därav med förbud mot rivning (r) samt en bestämmelse om varsamhet (k).

*Följande skyddsbestämmelser föreslås för den blå 1920-talsvillan:*

- **r<sub>1</sub>** - Byggnaden får inte rivas
- **k<sub>4</sub>** – Byggnadens proportioner, skala och volym samt takutformning med rött lertegel och locklistpanel i trä ska bibehållas till sin utformning

### Tunbacka 6:3, Flerbostadshus från 1930-talet

Flerfamiljshus uppfört år 1931. Bostadshuset hade vid uppförandetiden ny klassicistiska stildrag. Det uppglasade entrépartiet samt tillbyggnad av baksidan med balkonger minskar dock läsbarheten av den ny-klassicistiska stilen. Flerfamiljshuset har dock ett miljöskapande värde med anledning av byggnadens form, fönstersättning och det böljande mansardtaket. Flerfamiljshuset förses med förbud mot rivning (r) samt två bestämmelser om varsamhet (k).

*Följande skyddsbestämmelser föreslås för flerbostadshuset från 1930-talet:*

- **r<sub>1</sub>** Byggnaden får inte rivas
- **k<sub>7</sub>** – Bostadshusets proportioner och form med rött lertegel ska bibehållas till sin utformning
- **k<sub>8</sub>** – Småspröjsade fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

### Tunbacka 6:2, Flerfamiljshus från 1931

Ursprungligen stod här två villor i liknande utförande uppförda år 1931. En av villorna revs och den andra byggdes om till ett flerfamiljshus. Husets ombyggnations gör att dess ursprungliga karaktär helt saknas. Detta medför att husets idag inte bedöms besitta några kulturhistoriska värden. Flerfamiljshuset kommer därav inte att förses med några skyddsbestämmelser.

### Tunbacka 6:1, Välbevarad 1930-talsvilla.

Välbevarad villa från år 1933 med ny-klassicistiska stildrag. Entrédörrar, takkupor och fönster i originalutförande. Husets förses med en bestämmelse om varsamhet.

*Följande skyddsbestämmelser föreslås för f från 1930-talet:*

- **k<sub>4</sub>** – Byggnadens proportioner, skala och volym samt takutformning med rött lertegel och locklistpanel i trä ska bibehållas till sin utformning

## Trafikbuller

### Läroverket

Inga bestämmelser angående trafikbuller behövs då skolgården och pedagogiska utomhusytor lever upp till Naturvårdsverkets riktvärden gällande äldre skolgård.

### Bostäder

Resultatet visar att befintliga bostäder överskrider värdena vid fasad men klarar riktvärdena för uteplatser. För att klara trafikbullerförordningen behöver därmed minst hälften av bostadsrummen vändas mot en ljuddämpad sida, det vill säga en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids. Enligt resultatet finns denna sida i östlig riktning, ner mot skolan (Läroverket). I planen införs därmed en bestämmelse som anger att vid nybyggnation ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad/lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida (**m<sub>1</sub>**). Bestämmelsen innebär alltså inte ett direkt krav för befintliga bostäder att säkerställa bullersituationen utan gäller i de fall nybyggnation är aktuellt.

Med bostadsrum avses rum för daglig samvaro och rum för sömn, det vill säga sovrum och vardagsrum. Ej kök och badrum.

## Trafik

I planförslaget planläggs Järnvägsgatan och Läroverksgatan som allmänplats Lokalgata (**GATA<sub>1</sub>**). Detta innebär framförallt att Läroverksgatan kan komma att behöva iordningsställas för att klara kraven för en kommunal lokalgata. Läroverksgatans sträckning fortsätter i detaljplanen för Tunbacka (PLAN.2023.3). Järnvägsgatan är sedan innan en kommunal gata. Trafikflödet till och från området bedöms inte öka eftersom planförslaget inte möjliggör för vidare utveckling än vad som råder idag.

### Läroverket

#### Angöring, in- och utfart

Läroverksområdet nås antingen via Läroverksgatan eller Järnvägsgatan. Längs Järnvägsgatan regleras dock in- och utfart med utfartsförbud (**o-o**).

#### Parkering

Parkering föreslås fortsatt lösas inom de områden som idag nyttjas för parkering, det vill säga inom det större (officiella) området öster och byggnaden samt de parkeringsytor som finns längs Läroverksgatan. I förslaget möjliggörs parkering på mark som ej får förses med byggnad (**:::**).

Förslaget medför att tidigare parkeringsytor utmed Järnvägsgatan kommer att upphöra då ytan kommer att ianspråktas för ny gång- och cykelväg samt yta för avlämningsplats. Bedömningen är

att dessa parkeringsplatser (ca 10st) kan tillgodoses inne på fastigheten (inom den östra parkeringen).

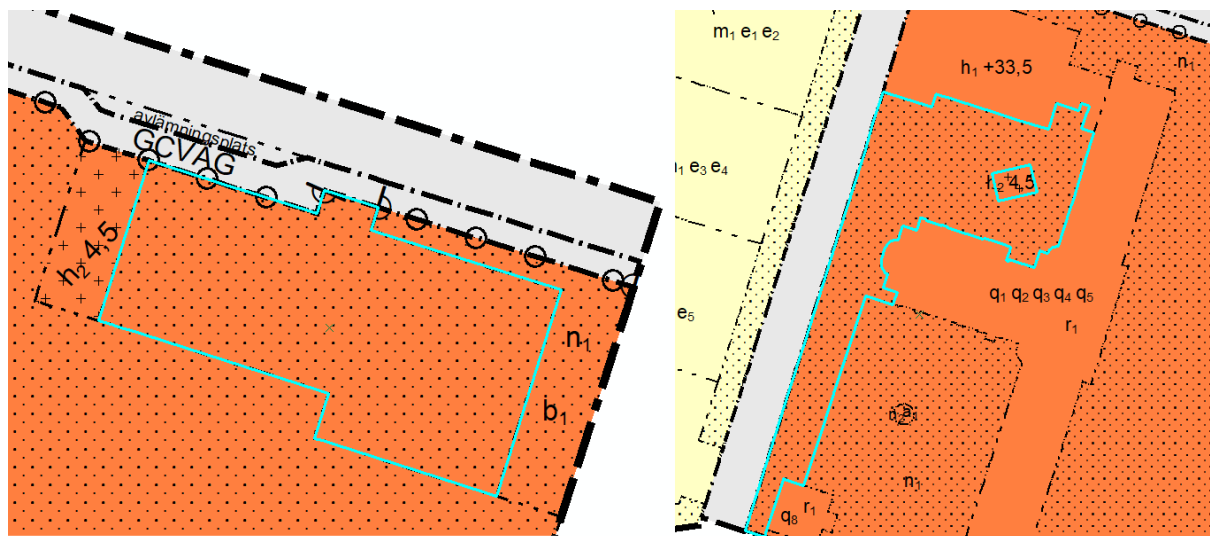


Bild 6: Yor avsedda för parkering inom Läroverksområdet

## Bostäder

### Angöring, in-och utfart

Bostäderna når sina fastigheter antingen via Södra vägen, Järnväggsgatan eller Läroverksgatan. Respektive fastighet har befintliga in- och utfarter som fortsatt föreslås nyttjas. Eventuella nya utfarter ska samrådaskommunens tekniska förvaltning.

### Parkering

Parkering för de boende löses inne på egen fastighet.

## Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten utifrån aktuella riktlinjer och miljö kvalitetsnormer. Dimensionering, rening samt lämpliga lösningar beror på föroreningar och flödet ut från fastigheten. I genomförd dagvattenutredning redovisas flöden för identifierade delavrinningsområden samt förslag på placering och anläggning. Dagvatten kan efter lokalt omhändertagande avledas till närliggande parkområden (**PARK**) där dagvattenfunktioner kommer att anläggas (regnbäddar, diken eller dylikt) eller direkt till den allmänna dagvattenledningen.

Detaljplanen har tagit hänsyn till förslagen på dagvattenanläggningar genom att i plankartan möjliggöra dagvattenhantering inom kvartersmark på mark som ej får bebyggas (:::) eller mark som endast får förses med komplementbyggnad (++) . För områdets nordöstra hörn regleras marken ytterligare då denna enligt utredning visats sig vara lämplig att avleda yt-avrinningen till.

Bestämmelser om att marken ska vara genomsläpplig (**b<sub>1</sub>**) införs därmed av denna anledning. Området undantas även från parkering (**n<sub>1</sub>**).

Även befintlig grusplan i söder regleras med en bestämmelse om att marken ska vara genomsläpplig (**b<sub>1</sub>**) samt även en administrativ bestämmelse om marklov (**a<sub>2</sub>**) som kan försämra markens genomsläpplighet. Grusplanen är förhållandevis stor och att hårdgöra denna skulle öka flödet från området ytterligare, vilket inte är önskvärt utifrån att det redan finns problem med att ta hand om det dagvatten som genereras idag.

Även parken i söder utformas med en bestämmelse om fördröjningsdike (**fördröjningsdike**) i enlighet med dagvattenutredning för att säkerställa dess betydelse i kommunens dagvattenarbete.



Figur 7: Reserverade ytor för dagvattenhantering

## Befintligt

Planområdet är cirka 24 400m<sup>2</sup> stor och nuvarande markanvändning består framförallt av Läroverksbyggnaden (skolan) och tillhörande skolgård med byggnader (gymnastiksal/vaktmästarbostad). Inom skolområdet förekommer både asfalterade ytor (parkering, kör- och gångytor) liksom grön- och lekytor för pedagogisk verksamhet. Inom området finns även fem bostadsfastigheter med tillhörande trädgårdar/gårdsmiljöer och komplementbyggnader (garage/förråd).

## Ärendeinformation

### Nämndbeslut

**2023-05-08** inkom mark- och exploatering om begäran om planbesked för ny detaljplan gällande fastigheten Tunbacka 6:7 i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun.

**2023-06-20** gav byggnadsnämnden (§ BN 61) positivt planbesked för Tunbacka 6:7 m.fl. men beslutade även att fastigheterna Tunbacka 6:1–6:6 skulle inkluderas med anledning av ökade krav på digitalisering och bristande skydd av kulturmiljö i den gällande stadsplanen (akt 2184–2993).

**2023-09-26** begärde kommunens plan- och utvecklingsutskottet (PLU) att mark- och exploateringsenhetens planansökan för Tunbacka 6:7 skall hanteras enskilt, i en egen detaljplan, och att byggnadsnämnden får hantera fastigheterna Tunbacka 6:1 – 6:6 separat.

**2023-10-03** beslutade byggnadsnämnden (§ **BN 83**) att planuppdraget för Tunbacka 6:7 m.fl. delas upp i två separata ärenden.

**2024-04-22** beslutade byggnadsnämnden (§ **BN 17**) att godkänna detaljplaneförslaget för samråd

**2024-06-18** beslutade byggnadsnämnden (§ **BN 44**) att godkänna detaljplaneförslaget för granskning

**2025-02-04** beslutade byggnadsnämnden (§ **BN 3**) att anta detaljplaneförslaget

## Planens handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser (juridiskt bindande)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-10-11
- Grundkarta (2025-01-22)
- Fastighetsförteckning (2025-01-12)

## Utredningar

Detaljplanen omfattar följande utredningar:

- Bebyggelseinventering (Norconsult, 2023)
- Barnkonsekvensanalys för Läroverket (Hudiksvalls kommun, 2023)
- Trafikbullerutredning + bilagor (Forcit Consulting, 2023)
- Dagvattenutredning 2,0 + bilagor (Sigma Civil, 2024)

## Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Aktuellt planförslag anses därmed vara förenlig med kommunens översiktsplan för 2035 samt Länsstyrelsens yttrande. Planen bedöms vidare inte vara av betydande intresse för allmänheten eller medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandets olika steg redovisas nedan:



*Figur 1: Redovisar planens aktuella skede i planprocessen*

*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. Samrådet varade mellan **29 april till och med 13 maj 2024**. Länsstyrelsen medgavs dock längre svarstid till och med **20 maj 2024**.

*Samrådsredogörelse:* Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna revideras.

*Granskning:* Innan planen antas ska kommunen låta detaljplaneförslaget granskas. Syftet med granskningen är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Granskning varade mellan **25 juni till och med 16 juli 2024**.

*Granskningsutlåtande:* Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Endast mindre revideringar görs.

*Antagande:* Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. **2025-02-04**

*Laga kraft:* Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges. Planen vann lagakraft **2025-06-11**

## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I följande avsnitt ges en kortare syftesbeskrivning till respektive användning- och egenskapsbestämmelser som finns i plankartan. En förtydligande gällande den sekundära egenskapsgränsen görs också.

### Sekundär egenskapsgräns i plankartan

Avgränsningar av planområde och planbestämmelser kan redovisas på flera olika sätt, så länge regleringen är tydlig. De olika användningsbestämmelsernas avgränsning kan redovisas med användningsgränser och egenskapsbestämmelser med egenskapsgränser. För att möjliggöra reglering med egenskapsbestämmelser som överlappar andra egenskapsbestämmelser finns även en *sekundär egenskapsgräns*. Om den *sekundära egenskapsgränsen* används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar.

I planen förekommer *sekundära egenskapsgränser* inom bostadsfastigheterna som kan vara svår att förstå vilka egenskapsbestämmelser den gäller för. I bild 8 visas vilka gränser som avses (**rött**) samt vilka egenskapsbestämmelser som begränsas av denna gräns (**blått**).

Nedan uppräddade planbestämmelser gäller således endast inom området för den sekundära egenskapsgränsen, vilket är detsamma som själva området för bostaden. I plankartans innehållsförteckning har uppräddade planbestämmelser förtydligas genom att efter bestämmelseformuleringen ange ”Begränsas av sekundär egenskapsgräns”.

### Planbestämmelser som begränsas av sekundär egenskapsgräns

- **r<sub>1</sub>** – Byggnad får inte rivas
- **k<sub>4</sub>** – Byggnadens proportioner, skala och volym samt takutformning med rött lertegel och locklistpanel i trä ska bibehållas till sin utformning
- **k<sub>5</sub>** – Fönster ska till form, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning
- **k<sub>6</sub>** – Portiken mot Järnvägsgatan ska bibehållas till sin utformning
- **k<sub>7</sub>** – Bostadshusets proportioner och form med rött lertegel ska bibehållas till sin utformning
- **k<sub>8</sub>** – Småspröjsade fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning



Bild 8: Sekundära egenskapsgränser i kartan (**rött**) samt planbestämmelser som begränsas av denna gräns (**blått**)

## Användning av allmänplats

### GATA<sub>1</sub> (LOKALGATA)

Användningen omfattar Järnväggsgatan och Läroverksgatan. Syftet är framförallt att befästa Läroverksgatan som allmänplats -eftersom Läroverksgatan inte är planlagd som det stadsplanen (2184–2993), men nyttjas som det i praktiken. Läroverksgatan fyller en viktig funktion i området, framförallt för de bostadsfastigheter som har sin in- och utfarter men även i övrigt för att angöra området.

### GCVÄG (GÅNG OCH CYKEL)

Syftet är att främja gång och cykel i kommunen samt öka tryggheten för gående och cyklister längs Järnväggsgatan. Att utveckla gång och cykelmöjligheterna anses gå i linje med barnkonsekvensanalysen då det innebär att trafikstrukturen vid skolområdet blir tydligare och säkrare.

### PARK

Syftet är dels att skydda de områden som ingår i Äppelparken samt möjliggöra för omhändertagande av skyfallsvatten.

## Användning av kvartersmark

### S<sub>1</sub> (Grundskola (F-9))

Syftet är att möjliggöra för att Läroverket fortsatt kan nyttjas som en 7–9 skolan. Syftet är att även att möjliggöra för att Läroverket kan nyttjas som en grundskola generellt och att byggnaden i framtiden även skulle kunna undervisa elever i förskoleklass och årskurs 1–6.

### B (Bostäder)

Syftet är att möjliggöra att bostadsfastigheterna längs Södra vägen fortsatt ska kunna nyttjas för detta ändamål.

## Egenskapsbestämmelser för allmänplats

### Avlämningsplats (avlämningsplats)

Syftet är att skapa en anordnat yta för hämtning och lämning inom gatuområdet för en tryggare och tydligare trafikmiljö.

### **Fördröjningsdike (fördröjningsdike)**

Syftet är att avsätta park för ett fördröjningsdike för att kunna avlasta kommunens dagvattenledningssystem i händelse av skyfall.

## **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

### **Marken får ej försees med byggnad (:::)**

För Läroverksfastigheten är syftet med bestämmelsen att skydda skolans utomhusmiljö (skolgård, grusplan osv) tillika ungdomarnas friyta. Syftet är också säkerställa att det finns ytor för parkeringar för skolans behov samt ytor för omhändertagande av dagvatten.

Vad gäller bostäderna är syftet med bestämmelsen att säkerställa bebyggelsefritt område mellan väg och bebyggelse.

### **Marken för endast försees med komplementbyggnad (++)**

Bestämmelsen finns inom Läroverkets fastighet (Tunbacka 6:6). Syftet är att möjliggöra för ytor där komplementbyggnader tillåts, i fall Läroverkets har ett behov av mer cykelställe eller förråd.

### **h<sub>1</sub> +33,5 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan**

Syftet är att bestämma högsta tillåtna nockhöjd för byggnation för den byggrätt som idag omfattar Läroverkets tillbyggnad.

### **h<sub>1</sub> +36,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan**

Syftet är att bestämma högsta tillåtna nockhöjd för byggnation för den byggrätt som idag omfattar Tunbacka 6:2

### **h<sub>1</sub> +31,5 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan**

Syftet är att bestämma högsta tillåtna nockhöjd för byggnation för den byggrätt som idag omfattar Tunbacka 6:1

### **h<sub>2</sub> 4,5 - Högsta nockhöjd är angivet i meter**

Syftet är bestämma högsta nockhöjd för komplementbyggnader.

### **e<sub>1</sub> - Maximal byggnadsarea för huvudbyggnad inom egenskapsområdet är 160 kvm**

Syftet är att bestämma maximal byggnadsarea för huvudbyggnad inom fastigheten. Denna bestämmelse gäller för Tunbacka 6:5 som i aktuellt fall försetts med flertalet skyddsbestämmelser.

Tillåten maximal byggnadsarea bekräftar egentligen befintlig byggnad för att skydda så att denna inte byggs om/till med anledning av dess kulturvärden.

**e<sub>2</sub> - Maximal byggnadsarea för komplementbyggnad inom egenskapsområde är 80 kvm. Byggnadshöjd 4 meter.**

Syftet med bestämmelsen är att bestämma maximal byggnadsarea för komplementbyggnader inom fastigheten. Denne bestämmelser gäller för Tunbacka 6:5 för att medge att denna ges möjlighet till vidareutveckling av ett garage eller liknande om det finns ett sådant behov framgent. Bestämmelsen gäller även för Tunbacka 6:1 där syftet främst är att bekräfta befintligt garage.

**e<sub>3</sub> - Maximal byggnadsarea för huvudbyggnad inom egenskapsområdet är 140 kvm**

Syftet är att bestämma maximal byggnadsarea för huvudbyggnad inom fastigheten Tunbacka 6:4 och Tunbacka 6:1. Bestämmelsen möjliggör således att befintlig huvudbyggnad inom ovanstående fastigheter skulle kunna utökas genom mindre tillbyggnader.

**e<sub>4</sub> - Maximal byggnadsarea för komplementbyggnad inom egenskapsområde är 55 kvm. Byggnadshöjd 4 meter.**

Syftet med bestämmelsen är att bestämma maximal byggnadsarea för komplementbyggnader inom fastigheten Tunbacka 6:4 och Tunbacka 6:3. Intentionen är att respektive fastighet ska ges möjlighet att komplettera utomhusmiljön med antingen mindre förrådsbyggnader eller miljöhus om ett sådant behov man uppstår i framtiden.

**e<sub>5</sub> - Maximal byggnadsarea för huvudbyggnad inom egenskapsområdet är 220 kvm**

Syftet är att bestämma maximal byggnadsarea för huvudbyggnad inom fastigheten Tunbacka 6:3. Tillåten maximala byggnadsarea bekräftar egentligen befintlig byggnad då någon ytterligare utbyggnad är möjligt. Detta eftersom byggnaden redan har byggts ut sen den uppfördes.

**e<sub>6</sub> - Maximal byggnadsarea för huvudbyggnad inom egenskapsområdet är 315 kvm**

Syftet är att bestämma maximal byggnadsarea för huvudbyggnad inom fastigheten Tunbacka 6:2. Tillåten maximala byggnadsarea medger att befintlig byggnad kan utvecklas något, exempelvis nya entré eller liknande.

## **e<sub>7</sub> - Maximal byggnadsarea för komplementbyggnad inom egenskapsområde är 25 kvm. Byggnadshöjd 4 meter.**

Syftet med bestämmelsen är att bestämma maximal byggnadsarea för komplementbyggnader inom fastigheten Tunbacka 6:2. Fastigheten saknar idag helt komplementbyggnader.

Bestämmelsen finns därmed i de fall utomhusmiljön behöver kompletteras med exempelvis ett miljöhus.

## **Utfartsförbud**

Syftet är att reglera utfartsområden intill skolområdet.

## **n<sub>1</sub> - Marken får inte användas för parkering**

Bestämmelsen syftar framförallt att skydda skolans utomhusmiljö (skolgård, grusplan osv) vilken är tillika ungdomarnas friyta. Bestämmelsen utgör ett komplement till bestämmelsen om att marken inte får bebyggas, eftersom parkering annars generellt tillåts på sådan mark.

## **n<sub>2</sub> - Trädet får endas fällas om det är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk**

Syftet är att skydda den lönn som står mer enskilt i området. Trädet anses karaktärshöjande för området.

## **b<sub>1</sub> - Marken ska vara genomsläpplig**

Syftet bestämmelsen är framförallt för att säkerställa att flödet inom området inte ökar.

## **a<sub>1</sub> (Marklov krävs även för trädfällning)**

Syftet är att stärka skyddet för den enskilda lönnen i området och göra det möjligt att kontrollera att n<sub>1</sub> bestämmelsen följs.

## **a<sub>2</sub> (Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet)**

Bestämmelsen finns för att öka lovplikten inom området för sådana åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Bestämmelsen syftar till att enklare kunna följa upp bestämmelsen om att marken ska vara genomsläpplig.

## **r<sub>1</sub> (Byggnad får inte rivas)**

Syftet är att skydda viktig bebyggelse från rivning med anledning av dess kulturvärden.

**q<sub>1</sub> – Stensockel och trappa i kvaderhuggengranit ska bevaras**

Bestämmelsen syftar till att skydda viktiga värden som anses bärande/utmärkande för Läroverkets jugendstil.

**q<sub>2</sub> – Stenarbeten och stendekorationer i burspråk ska bevaras**

Bestämmelsen syftar till att skydda viktiga värden som anses bärande/utmärkande för Läroverkets jugendstil.

**q<sub>3</sub> – Reliefer, klocka omgiven av dekorativ ornamentik, målerier invid takfoten och byggnadsknuten konst ska bevaras**

Bestämmelsen syftar till att skydda viktiga värden som anses bärande/utmärkande för Läroverkets jugendstil.

**q<sub>4</sub> – Läroverkets valmade mansardtak i rött lertegel, putsad fasad i engelsk röd kulör samt stora spröjsade fönster i varmgul ton ska bevaras**

Bestämmelsen syftar till att skydda viktiga värden som anses bärande/utmärkande för Läroverkets jugendstil.

**q<sub>5</sub> – Gavelmotivet mot Strandvägen ska bibehållas till sin utformning**

Bestämmelsen syftar till att skydda viktiga värden som anses bärande/utmärkande för gymnastikbyggnadens jugendstil.

**q<sub>6</sub> – Gymnastikbyggnadens takutformning beklätt med rött lertegel, putsad fasad i engelsk röd kulör samt spröjsade fönster i buteljgrön kulör ska bevaras**

Bestämmelsen syftar till att skydda viktiga värden som anses bärande/utmärkande för gymnastikbyggnadens jugendstil.

**k<sub>1</sub> - Läroverkets proportioner, skala, volym ska bibehållas till sin utformning samt material ska bevaras**

Bestämmelsen syftar till att skydda Läroverksbyggnaden som är en viktig del för områdets förståelse och kulturarv.

**k<sub>2</sub> - Gymnastikbyggnadens proportioner, skala, volym ska bibehållas till sin utformning samt material ska bevaras**

Bestämmelsen syftar till att skydda gymnastikbyggnaden som är en viktig del för områdets förståelse och kulturarv.

**k<sub>3</sub> – Vaktmästarbostaden ska bibehållas till sina proportioner**

Bestämmelsen syftar till att skydda vaktmästarbostaden som är en viktig del för områdets förståelse och kulturarv.

**k<sub>4</sub> – Byggnadens proportioner, skala och volym samt takutformning med rött lertegel samt locklistpanel i trä ska bibehållas till sin utformning**

Bestämmelsen syftar till att precisera det generella varsamhetskravet för fastigheterna. I aktuellt fall bedöms husets proportioner och form med rött lertegel samt locklistpanel i trä det som bidrar till husets värden.

**k<sub>5</sub> – Fönster ska till form, indelning och proportioner ska bibehållas till sin utformning**

Bestämmelsen syftar till att precisera det generella varsamhetskravet för fastigheten. I aktuellt fall bedöms husets fönstersättning, utseende och storlek vara som det bidrar till Grosshandlarvillans värde.

**k<sub>6</sub> – Portiken mot Järnvägsgatan ska bibehållas till sin utformning**

Bestämmelsen syftar till att skydda viktiga värden som anses bärande/utmärkande för Grosshandlarvillans jugendstil.

**k<sub>7</sub> – bostadshusets proportioner och form med rött lertegel ska bibehållas till sin utformning**

Bestämmelsen syftar till att precisera det generella varsamhetskravet för fastigheten. I aktuellt fall bedöms husets proportioner och form med rött lertegel vara det som bidrar till bostadshusets värden.

**k<sub>8</sub> – Småspröjsade fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning**

Bestämmelsen syftar till att precisera det generella varsamhetskravet för fastigheten. I aktuellt fall bedöms husets fönster vad gäller dess form, material, indelning och proportioner vara det som bidrar till husets värden.

**m<sub>1</sub> - Vid nybyggnation ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad/lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida**

Syftet är att möjliggöra för fortsatt bostadsbebyggelse intill Södra vägen. Bestämmelsen innebär dock inget krav för befintlig bebyggelse att göra åtgärder utan kraven träder i kraft om det av någon anledning ska byggas nytt i området. Detta för att ny bebyggelse ska följa trafikbullerförordnigens krav gällande buller.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor liksom tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning kommer att ansökas av Hudiksvalls kommun. I aktuellt fall handlar det om att överföra de Läroverksgatan till kommunens stamfastighet TINGSHUSBACKEN 2:2 och gång- och cykelvägen längs Järnvägsgatan till Fridhem 2:22 och gång- och cykelvägen inom skolområdet till TINGSHUSBACKEN 2:2.

#### Rättigheter (Servitut och gemensamhetsanläggning)

När detaljplanen vinner laga kraft kommer följande servitut vara obehövliga och behöva sägas upp i och med att Läroverksgatan planläggs som allmänplats - Lokalgata

- Officialservitut, väg **21–80:1080.1**
- Servitut, in- och utfartsväg **2184IM-07/7586.1**
- Servitut, in- och utfartsväg **21-IM4-95/1205.1**

Ledningsrätt för fjärrvärme **2184–2019/98.1** kommer att kvarstå med detaljplanens genomförande

### Tekniska åtgärder

#### Utbyggnad allmän plats

I samband med planens genomförande kommer allmänplatsmark att behövas byggas ut och iordningställas. I aktuellt fall handlar det om utbyggnad av gång och cykel (**GCVÅG**) längs Järnvägsgatan samt ombyggnad av Läroverksgatan (**GATA<sub>1</sub>**) till en lokalgata. Planen innebär även mindre parkområden för dagvattensyfte (**PARK**) kommer att behöva iordningställas. Kommunen bekostar utbyggnad av allmänplats med kommunalt huvudmannaskap. Mer allmänplats innebär även ökade kostnader för kommunens gata/parkavdelning vad gäller drift och underhåll av dessa platser framöver.

#### Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Eventuellt nya förbindelsepunkter anvisas av kommunen va-huvudman. Kostnad för anslutning sker enligt gällande taxa.

#### Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten utifrån aktuella riktlinjer och miljö kvalitetsnormer. Med dagvatten menas tillfälligt ytligt förekommande regn-, smält eller

framträngande grundvatten som avrinner från markytan och som tas om hand i dagvattensystem. I utförd utredning redovisas lämpliga lösningar och förslag på placeringar.

### **Ellevios ledningar**

Ellevio har markförlagda ledningar i Läroverksgatan till befintligt elskåp vid Läroverkets huvudbyggnad. Dessa skall beaktas vid markarbeten eller liknande åtgärder.

Eventuella åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

### **Skanova/Telias ledningar**

Skanova har markförlagda teleanläggningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planavgift**

Planavgift bekostas av byggnadsnämnden.

### **Planeekonomi**

Då detaljplanen för Läroverksområdet samkörs med plan- och utvecklingsutskottets uppdrag för Tunbacka (PLAN.2023.3) vad gäller utredningar kommer kostnader för dessa fördelas mellan byggnadsnämnden och mark- och exploatering.

Nedan redovisas mark- och exploateringsenhetens andelskostnader för respektive utredning

- Kulturmiljöutredning – 20%
- Bullerutredning – 50%
- Dagvattenutredning – 50%
- Fastighetsbestämning - 50%

### **Utbyggnadskostnader allmän plats**

- Kostnad för ut/ombyggnad av Läroverksgatan uppskattas till 2,5 miljoner. Summer avser hela Läroverkets sträckning mellan Södra vägen och Järnvägsgatan och gäller således inte bara för den del som ligger med i detaljplanen. 2,5 miljon hänger alltså samman med detaljplanen för Tunbacka 6:6 (PLAN.2023.3)
- Kostnad för utbyggnad av gång och cykel längs Järnvägsgatan uppskattas till 560 000kr

### **Drift och underhåll av allmän plats**

- Driftkostnad för Läroverksgatan uppskattas öka med 6 800kr/år. Summan avser hela Läroverkets sträckning mellan Södra vägen och Järnvägsgatan och gäller således inte bara för

den del som ligger med i detaljplanen. 6 800kr/år hänger alltså samman med detaljplanen för Tunbacka 6:6 (PLAN.2023.3)

- Driftkostnad för kommunala gång- och cykelvägar uppskattas öka med 19 000kr/år

### Utbyggnadskostnad allmänna dagvattenanläggningar

Kommunen bekostar utbyggnad av allmänna dagvattenanläggningar med kommunalt huvudmannaskap. Anläggningarna innebär även ökade kostnader för kommunens berörda verksamheter (gata/va) vad gäller drift och underhåll av dessa anläggningar framöver. Nedan anges schablonkostnader för de åtgärder som faller inom allmänplats enligt dagvattenutredning.

- Schablonkostnad för krossdike för att rena och fördröja dagvatten från Läroverksgatan är 800kr/meter. Uppskattas kostnad för åtgärd är 83 000kr. Volym som kan omhändertas uppskattas till 15m<sup>2</sup>. Åtgärden avser avrinningsområde G<sub>1</sub>, G<sub>2</sub>, och G<sub>3</sub>. Summan avser hela Läroverksgatans sträckning mellan Södra vägen och Järnvägsgatan och gäller således inte bara för den del som ligger med i denna detaljplan, summan avser även genomförandet av detaljplanen för Tunbacka 6:7 (PLAN.2023.4)
- Schablonkostnad för dagvattenkassett inom parkområde för att avlasta kommunens dagvattennät är ca 15 000 kr/m<sup>3</sup>, totalt ca 900 000 kr. Volym som kan omhändertas i denna typ av underjordiskt magasin uppgår till ca 60 m<sup>3</sup> vilket motsvarar ett 1-årsregn. Åtgärden avser avrinningsområde D. Summan för denna åtgärd avser även genomförandet av detaljplanen för Tunbacka 6:7 (PLAN.2023.4) då avrinningsområde D omfattar båda planområdena.

## Organisatoriska frågor

### Prel. tidplan

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| Planbesked | 20 juni 2023                   |
| Samråd     | 22 april 2024                  |
| Granskning | 18 juni 2024                   |
| Antagande  | 4 februari 2025                |
| Laga kraft | 3 mars 2025 (om ej överklagad) |

### Kulturvärden

#### Rivningsförbud

Läroverket, gymnastikbyggnad och vaktmästarbostad (Tunbacka 6:6) får ej rivas. Detsamma gäller för grosshandlarvillan (Tunbacka 6:5), den blå 1920-talsvillan (Tunbacka 6:4) och flerbostadshuset från 1930-talet (Tunbacka 6:3). Byggnaden är att betrakta som särskilt värdefull enligt PBL 8:13 och BBR 1:221, samt Förvanskningförbud enligt PBL 8:13 och BBR 1:2212.

#### Bevarandekrav

Läroverket och gymnastikbyggnaden har försetts med bestämmelser om skydd av kulturvärden. Byggnaderna är ett viktigt kulturarv och där samtliga är viktiga att bevara med anledning av dess

tidstypiska jugendkaraktär och stildrag, samt även att dessa tillsammans bidrar till en sammanhängande kulturmiljö. Läroverket och gymnastikbyggnaden förses med följande skydd:

- *q1 Stensockel och trappa i kvaderbuggengranit ska bevaras*
- *q2 Stenarbeten och stendekorationer i burspråk ska bevaras*
- *q3-Reliefer, klocka omgiven av dekorativ ornamentik, målerier invid takfoten och byggnadsanknuten konst ska bevaras*
- *q4– Läroverkets valmade mansardtak i rött lertegel, putsad fasad i engelsk röd kulör samt stora spröjsade fönster i varmgul ton ska bevaras*
- *q5- Gavelmotivet mot Strandvägen ska bibehållas till sin utformning*
- *q6- Gymnastikbyggnadens takutformning beklätt med rött lertegel, putsad fasad i engelsk röd samt spröjsade fönster i buteljgrön kulör ska bevaras*

Mer beskrivning av Läroverkets och gymnastikbyggnadens bevarandevärden finns att läsa i tillhörande bebyggelseinventering (Norconsult, 2023)

## Upplysningar

### Alléer

Inom planområdet kan det förekomma flertalet alléstrukturer enligt Länsstyrelsen, vilka omfattas av biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). För att allé ska omfattas av skyddet ska den enligt lagen bestå av lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Dispens krävs från länsstyrelsen om alléträd avses tas ner eller om man tänker utföra grävning eller schaktning i närheten av en biotopskyddad allé.

### Attefallsbyggnader

I normalfallet är attefallshus en bygglovsfri komplementbyggnad eller komplementhus som får vara högst 30,0m<sup>2</sup> och strida mot detaljplanens bestämmelser. Ett attefallshus får bara uppföras på en tomt där det finns ett befintligt en- eller tvåbostadshus. I vissa undantagsfall får dock attefallshus inte byggas. Detta gäller bland annat i områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (PBL 8 kap. 13§).

I aktuellt fall bedöms samtliga bostadsfastighet utgöra eller befinna sig inom område som är särskilt värdefulla från historiska, kulturhistoriska eller miljömässiga synpunkter. Detta innebär att det framförallt inom fastigheten Tunbacka 6:5, 6:4 och Tunbacka 6:1 (som utgör en – och tvåbostadshus) inte får uppföras någon attefallsbyggnad utan lov. I detta fall räknas alltså attefallshus som en komplementbyggnad som skall räknas in i fastighetens tillåtna utnyttjandegrad för komplementbyggnader.

### **Räddningstjänstens behov**

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

### **Fornlämning**

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är dock skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten det vill säga Länsstyrelsen.

### **Radon**

Enligt översiktlig inventering från 1995 utgör marken i området av berggrund och jordarter med normal-låg radiumhalt.

För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

### **Föroreningar**

Inga markföroreningar förekommer eller har förekommit inom eller i närheten av planområdet.

Eventuellt påträffade föroreningar åtgärdas i samband med byggnation. Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§ för efterföljande åtgärder. I detta fall är tillsynsmyndigheten Norrhälsinge miljökontor.

## **PLANERINGSUNDERLAG**

Nedan anges kommunala policys och strategier samt utredningar som legat till grund för detaljplanens utformning och planförslag.

### **Kommunala**

#### **Grundkarta**

Grundkartan är upprättad av Mätenheten, Tekniska förvaltningen, Hudiksvalls kommun. Gällande koordinatsystem i plan är SWEREF 99 16 30 och höjdsystem RH 2000. Kartan är upprättad 2023-10-06 och reviderad 2025-01-21 inför beslut om antagande. Fastighetsbestämning har genomförts berörande Tunbacka 6:1 tom 6:6, Fridhem 2:22, Åvik 2:1 samt Tingshusbacken 2:2.

## Översiktsplan 2035

Enligt *utvecklingsinriktningen* är staden Hudiksvall betydelsefull för hela kommunen. Att staden växer ger förutsättningar för kommunens tätorter och landsbygden att växa och utvecklas. Staden har även betydelse utanför kommunens gränser och är av regional betydelse.

Det är i staden vi vill ha stadsmässighet i form av tätare bebyggelse, ett levande centrum med folkliv på gatorna, utbud av varor och service, kommunikationsmöjligheter och trivsamma platser för spontana möten. Förutom centrum och stadskärnan består staden av områden för boende, arbetsplatser, kultur, fritid, utbildning, kollektivtrafik, industri och vård. Att dessa funktioner samlas och attraheras till staden gynnar hela kommunen och regionen.

I Hudiksvalls tätort bor idag ungefär 45% av kommunens alla invånare. Enligt kommunens vision är det planerat att proportionerna är 50% år 2050, vilket motsvarar en befolkningsökning med drygt 8–9 000 invånare i staden. För att möta detta ökande behov krävs både förtätning av befintlig bebyggelse och komplettering med nya stora bostadsområden. I utpekade utvecklingsområden ryms ca 3000 nya bostäder medan ca 1000 nya bostäder kan skapas genom förtätning av befintlig stadsmiljö.

I kommunens översiktsplan anges för området markanvändningen ”centralort”, där utveckling inom befintlig stadsbygd främst sker genom komplettering och förtätning utifrån den enskilda platsens förutsättningar. Aktuellt projekt anses gå i linje med kommunens viljeinriktning då detaljplanen syftar till att uppdatera befintlig stadsplan. I arbetet tas hänsyn till platsens förutsättningar vad gäller kulturmiljö samt barn och ungas intressen.



*Bild 9: Aktuellt planområde i Hudiksvalls kommuns översiktsplan 2035 markanvändningskarta*

## Detaljplaner

Aktuellt planområde berörs av en stadsplan från 1955 (2184–2993). När denna detaljplan vinner laga kraft upphör berörda delar av stadsplanen (2184–2933) att gälla inom området, men fortsätter att gälla som tidigare utanför aktuellt planområde.

Förslag till ändrad stadsplan för område vid Läroverket, Hudiksvall (2184–2993)

Planområdet utgår samt omfattas av stadsplanen *Förslag till ändrad stadsplan för område vid Läroverket, Hudiksvall* (aktnr. 2184–2993), lagakraftvunnen år 1955. Delar av denna stadsplan har även delvis ersatts av Dp 2184-P00/7 och Spl 21-P87:68.

För fastigheten Tunbacka **6:6** gäller användningen allmänt ändamål (**A**) med en byggnadshöjd på 17, 5 meter. För **Tunbacka 6:1** till **6:5** gäller användningen bostäder, friståendehus (**BF**) där tillåtet våningsantal är två. För **Tingshusbacken 2:2** gäller parkmark (**PARK**). Även mark som ej får bebyggas (:::) förekommer, i huvudsak längs med fastighetsgräns. I tillhörande beskrivning står att ”*stadsplaneändringens avsåg sammanslå kvartarsdelar och gatumark med Läroverkets område till en enda skoltomt av avsevärd yta i syfte att kunna ge plats för planerad utbyggnad. Läroverksgatans västligaste del har delvis bibehållits som parkmark för att möjliggöra tillfart till tomt nr 1 inom kvarteret Håstasveden*”.

Sen stadsplanen antogs har området för allmänt ändamål (**A**) bebyggts med Tunbacka vård- och omsorgsboende samt styckats av till två större fastigheter (Tunbacka 6:6; Tunbacka 6:7).

Stadsplanen intentioner om att hela området skall utvecklas till förmån för Läroverket är därmed inte längre aktuellt.

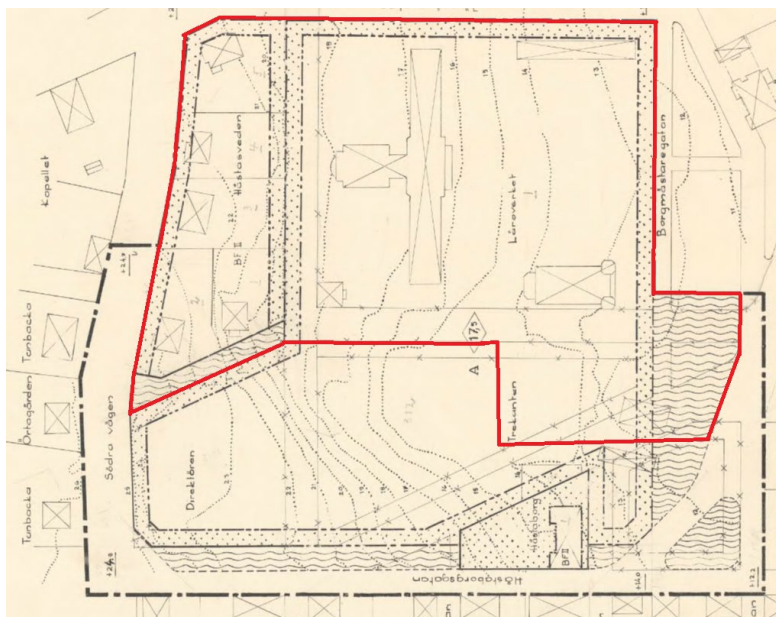


Bild 10: Berört område i aktuell stadsplan från 1955 (aktnr: 2184–2933)

## Cykelpolicy 2016

Hudiksvalls kommuns cykelpolicy syftar till att öka cyklismen i kommunen. Den anger att cyklandets andel av det totala resandet ska öka. För kortare resor inom en tätort ska cykeln vara huvudalternativet.

För att lyckas ska kommunen:

- Skapa ett välplanerat, sammanhängande, säkert, tryggt och välskött cykelvägnät.
- Minska hindren för användande av cykel, t ex genom ett gott underhåll av cykelbanor.
- Skapa ändamålsenliga cykelparkeringar.

- Bygga ut cykelvägnätet i tätorterna samt vid behov mellan dessa.

### Bevarandeprogram 1996

Läroverksområdet omnämns i kommunens bevarandeprogram för Hudiksvalls stad från 1996. Syftet med programmet är att visa på hur Hudiksvalls stad har växt fram och vilka spår av den historiska utvecklingen som ännu kan påträffas i den byggda miljön. I programmet pratas det om "Läroverksområdet", där Läroverksbyggnaden och gymnastikbyggnaden lyfts som särskilt utmärkande. Även en vaktmästarbostad som hör till Läroverket omnämns. Läroverksbyggnaden, gymnastiksalen och vaktmästarbostaden bedöms enligt programmet innehålla höga kulturhistoriska värden. I gällande stadsplan (aktnr. 2184–2993) finns dock inget kulturhistorisk skydd för Läroverket och dess kringbyggnader. I bevarandeprogrammet rekommenderas därför att befintliga detaljplaner inom området omarbetas och att de framträdande byggnadernas skydd stärks genom mer preciserade skyddsbestämmelser.

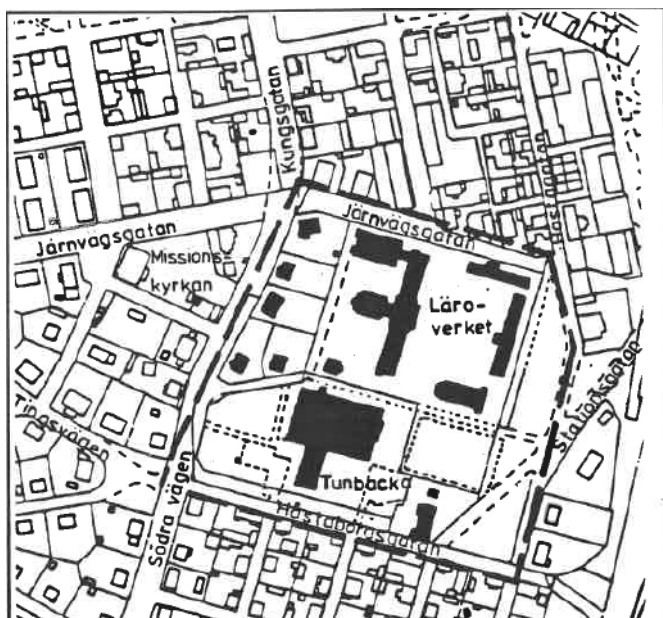


Bild 11: Läroverksområdet i kommunens bevarandeprogram

### Hudiksvalls VA-policy, 2018

"Hudiksvalls VA-policy, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18, skall följas för att säkerställa en långsiktig och hållbar vatten- och avloppsförsörjning. Detta innebär att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom egen fastighet. Kommunens VA-policy innebär också att kommunen vid behov ska ställa krav på dagvattenhanteringen vid detaljplanering och i samband med bygglovshantering verka för att fastighetsägare i redan exploaterade områden med dagvattenproblematik förbättrar sin hantering. Vidare så ska hanteringen av dagvatten efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, fördröjning eller infiltration i mark för en hållbar dagvattenhantering".

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En strategisk miljöbedömning ska göras när genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska alla planer genomgå en undersökning inom ramen för plansamrådet. En undersökning ska göras både när kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan. 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 kring undersökningen. Regler för miljöbedömningar samt när en strategisk miljöbedömning krävs regleras i 6 kap. miljöbalken.

Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-10-11, bedöms inte föreslagen detaljplan eller genomförandet medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap.

Följande frågor bör dock utredas eller fördjupas ytterligare inom ramen för planarbetet enligt Länsstyrelsen:

- Buller
- Kulturmiljö
- Dagvatten/MKN
- Biotopskydd

## Utredningar

### Barnkonsekvensanalys, Hudiksvalls kommun 2023

I samband med detaljplanen genomfördes 2023-10-19 en workshop och dialog med en klass 9 vid Läroverket. Syftet med workshopen var att undersöka hur barn och unga vid Läroverket använder samt upplever skolan och dess närmiljö. Workshopen och dialogen resulterade sedan i en barnkonsekvensanalys (BKA) (Barnkonsekvensanalys för Tunbacka 6:6m Hudiksvalls kommun 2023) som ligger som underlag till detaljplanen. Utredningen utgör planeringsunderlag för denna detaljplan samt för detaljplanen med Tunbacka (PLAN.2023.3).



Bild 12: Kartläggning av barn och ungas upplevelse av skolmiljön

I arbetet konstaterades bland annat att upplevt skolområde inte nödvändigtvis sammanfaller med skolfastighetens gränser (Tunbacka 6:6). Utöver själva skolområdet var det flera som ansåg att den närliggande parken (Äppelparken) bland annat ingick i skolområdet. Detta visar på att parken förmodligen nyttjas av eleverna under skoltid. Lärarna berättade att de bland annat nyttjade parken under idrottslektionerna. Tjänstemännens egna beräkningar av fria visade även att Läroverkets skolgård följer boverkets rekommendationer om minst 3000m<sup>2</sup> men där denna anses brista i variation och växlighet. Detta var något som bekräftades då det var flera ungdomar som sökte sig till andra platser under rasterna med anledningen ”för lite att göra”. Favoritplatser var dock skolområdets bord och bänkanordningar (som ligger i anslutning till skolans mer växtlighetstäta områden), skolans matsal samt själva skolan (Läroverket). Förmodligen utgöra dessa favoritplatser just för att där kan ungdomarna sitta och hänga, det vill säga mötas (mötesplatser).

Hur ungdomarna tog sig till och från skolan varierande också, men där samtliga närliggande och anslutande vägar visade sig fungera som skolväg. Vanligast var dock att använda Järnvägsgränd och andra skolområdet i höjd med korsningen Järnvägsgränd/Södra kyrkogatan, oavsett transportsätt. Enligt flera upplevdes dock Järnvägsgränd och korsningen otrygg, speciellt som gående eller cyklist eftersom det var svårt att veta hur/vart man skulle röra sig i trafiken. Bristande trafikstruktur var något som även noterades vid platsbesök. Uppfattningen är att bilar har stort företräde längs Järnvägsgränd eftersom det saknas både övergångsställen och trottoarer samt att det tillåts parkerade och backande bilar inom gatuområdet.



*Bild 13: Korsning Södra kyrkogatan/Järnvägsgatan (google maps, 2024).*

Enligt barnkonsekvensanalysen bedöms ungdomarnas bästa vara:

1. Säkerställa friyta inom skolans fastighet.
2. Skydda viktig potentiell friyta utanför skolans fastighet.
3. Säkerställa matsalen inom Tunbacka 6:7.
4. Säkerställ ungdomarnas skolväg inom Tunbacka 6:7
5. Förbättra trafikmiljön vid skolan, i synnerhet längs Järnvägsgatan och vid korsningen Järnvägsgatan/Södra kyrkogatan.
6. Utveckla skolans egna fastighet och/eller närliggande områden som mötesplats
7. Se över möjligheten att erbjuda ett mer varierat utbud av aktiviteter inom eller i närheten av skolan

I detaljplanen bedöms punkt 1 (Säkerställa friyta inom skolans fastighet) samt punkt 5 (Förbättra trafikmiljön vid skolan) vara särskilt aktuell att beakta.

Punkt 2, 3 och 4 beaktas i detaljplanen för Tunbacka (PLAN.2023.3).

Punkt 6 och 7 vidarebefordras till kommunens tekniska förvaltning.

## **Bebyggelseinventering Norconsult, 2023**

I samband med planarbetet har en inventering av bebyggelsens kulturvärden i området gjorts av Norconsult. I uppdraget ingick att inventera respektive fastighets historia i korta drag (byggår, arkitektonisk stil) samt vad som är bevarandevärde (originaldetaljer, karaktärsdrag exteriört). Även områdets skulle beskrivas i korthet (när kom den till, vad fanns innan osv). Nedanstående beskrivningar är hämtade ur denna bebyggelseinventering (Norconsult, 2023). Utredningen utgör planeringsunderlag för denna detaljplan samt för detaljplanen med Tunbacka (PLAN.2023.3).

## **Områdets karaktär**

Området ligger högt i Hudiksvall med utsikt över Hudiksvallsfjärden. Området domineras av Läroverket som är en monumental byggnad med ett dominerande läger över staden, en profilbyggnad för Hudiksvall. Läroverksbyggnaden tillsammans med gymnastikhallen och vaktmästarbostaden bidrar till områdets karaktär.

Den andra dominerande byggnaden är närliggande Tunbacka servicehus och med sina fem våningar högt placerade mot Södra vägen utgör även Tunbacka ett inslag i stadsbilden. Även bostadsbebyggelse med villor och mindre flerbostadshus från 1920–1940 talet bidrar till områdets typiska drag. Flera av villorna är välbevarade och har tidstypisk klassiserande arkitektur med tak oftast i rött lertegel. Huskropparna står nära gatan vilket bildar till en stadsmässighet, vilket också ger större privat trädgård för de boende. Trädgårdarna här har uppväxta löv- och barrträd. Södra vägen är böljande men i övrigt är gatustrukturen rätvinklig.



*Bild 14: Lantmäteriets flygfoto över området 1960 och samma vy med flygfoto 2023, visar bland annat att byggnader tillkommit och utökats. Bilden visar också att marken innan Tunbacka byggdes var skogsbeklädd (Norconsult, 2023)*

### **Tunbacka 6:6, Läroverket**

Läroverket i jugendstil uppfördes år 1911. Byggnaderna uppfördes på Håstasveden, som då utgjordes av stenig betesmark i närheten av kyrkan (Jakobs kyrka). Det gamla läroverket på Storgatan hade tjänat ut och var för trång. Arkitektfirman från Stockholm Ekman och Hagström ritade läroverket i en tidstypisk och påkostad jugendstil.

Läroverket är placerat högt på skoltomten vilket bidrar till dess monumentala känsla, synlig från flera platser i staden. Runt byggnaden står ett flertal uppväxta björkar och andra lövträd som enligt bygglovsarkivet planterades på 1970-talet. Byggnaden ligger indragen från vägar och omgärdas av en stor skolgård.

Byggnaden som är orienterad i öster mot Håstagatan är avlång i tre våningar med utstickande korsplan mot väster. Den massiva byggnadsvolymen har påkostade putsade fasader med inslag av natursten, dekorativa reliefer och utstickande mjukat runda burspråk vilket ger en monumental känsla i stadsdelen. Fasaderna är putsade i engelskt röd. Byggnaden har ett formspråk i jugendstil med böljande former och relief med blommor och blad, exempelvis kring den centralt placerade klockan. Till skillnad från andra samtida stilar var jugendfasaderna ofta fria från spegelsymmetrin, vilket gav en större frihet åt fasadernas komposition. Byggnaderna var i stället rika på ornament, med stora spröjsade fasadfönster i olika former. Karaktäristiskt för jugendbyggnader är att de bär drag av tidigare stilar, som exempelvis ny barocken med brutet och valmat tak. Läroverket har

drag av nybarock men även nationalromantik med exempelvis svartmålade snickerier som bär upp takfoten och ramar in målerier med forntida mönster. Byggnaden har en hög svagt utskjutande naturstensgrund i granit med röda toner.

Byggnaden kröns av ett valmat mansardtak i rött lertegel med knappt utskjutande triangulära takhuvar med stora småspröjsade fönster. Taket på mittpartiet höjer sig i en tältliknande form som har drag av säteritak. Det kröns av ett lökkupolformat torn med spira som påminner om Jakobs kyrkas torn. Hörnmotivet utgörs av uppstickande branta brutna sadeltak. På skolgården ligger gymnastiksalen i jugendstil, vaktmästarbostad samt ett par mindre och enklare förrådsbyggnader.



*Bild 15: Bilden visar skolklockan med dekorativ växtornamentik. Det böljande burspråket uppburen av kalksten, takkupornas välvda form och under den svarta takfoten ett måleri med fornnordiskt mönster (Norconsult, 2023)*

## **Tunbacka 6:6, Läroverkets tillbyggnad**

Läroverket i jugendstil som uppfördes år 1911 behövde utökas på 1960-talet och då ritade dåvarande stadsarkitekt Zander Säfverstam tillbyggnaden i modernistisk 1960-talsstil. Säfverstam har även bland annat ritat biografen i Domus kvarteret i Hudiksvall.

Tillbyggnaden placerades i väster mot Järnväggsgatan i en något lägre byggnadskropp än huvudbyggnaden. Tillbyggnaden är förskjuten mot Järnväggsgatan vilket gör att del av gavelfasaden syns österifrån. Invid byggnaden mot Järnväggsgatan finns en gräsbeväxt markremsa framför fasaden intill trottoaren. Gårdssidan består av en delvis hårdgjord asfaltsyta men här finns också ett mindre lövträd och en liten förrådsbyggnad.

Tillbyggnaden har ingen entré från gatan utan nås inifrån huvudbyggnaden. Byggnaden är uppdelad i två byggnadskroppar. Anslutningen mot den äldre läroverksbyggnaden är en mindre byggnadskropp indragen från fasadliv. Den här byggnadskroppen var ursprungligen i två våningar, men har byggts till och har nu tre våningar. Grunden är i putsad grå kulör övriga fasader i gråbeigeputs och översta våningen i vitt skivmaterial, byggnadsdelen har ett plantak. Fönstren i det andra våningsplanet är i original, med röda pivåhängda kvadratiske fönster utan spröjs eller mittpost. I bottenplanet är fönstren utbytta mot fönster med mittpost. Den större byggnadskroppen som är förskjuten mot Järnvägsvägen har en putsad gråfärgad sockel. Fasader i spritputs i ljusgrå kulör. Runt sockeln, knutar och fönster löper band av slätputs vilket ger ett rutigt intryck. Fönstren är sekundära i vinröd plåt med mittpost. Fönsterbytet förvanskar byggnadens modernistiska uttryck där originalfönsterrutorna var större och saknade mittpost. Den symmetriska fönstersättningen ger byggnaden en vertikal karaktär. Taket är ett indraget mansardtak i kopparplåt med utstickande takfot i kopparplåt. Gaveln har en fönstersättning där halva fasaden saknar fönster. Mot gårdssidan är byggnaden tillbyggd med en mindre förrådsbyggnad i ett plan med plantak. Ovanför förrådet sitter ett kvadratisk burspråk på tredje våningen med fyra fönster. På fasaden mot läroverket finns ett uppglasat parti med fönsterglas som markerar trapphuset.



*Bild 16: Fasad från Järnvägsgatan, i bakgrunden syns Läroverkets äldre huvudbyggnad (Norconsult, 2023)*

### **Tunbacka 6:6, Gymnastikbyggnad**

Gymnastiksalen i jugendstil uppfördes år 1911 samma år som Läroverket byggdes. Arkitektfirman Ekman och Hagström arbetade så att Frithiof Ekman var ansvarig för husens yttre formgivning och han valde att uppföra byggnaden i den tidstypiska jugendstilen. Georg

Hagström ansvarade för planlösningen, och gymnastikhallen fick en för tiden mycket modern inredning med värme ifrån en mindre ångpanna, två större omklädningsrum, två toalettavdelningar och ett duschrum, allt i källarvåningen. På övervåningen en ljus och rymlig idrottshall.

Gymnastiksalen är placerad på den lägre och planare delen av skoltomten. Runt byggnaden står flera uppväxta björkar. Gymnastiksalen är placerad med huvudentrén mot Strandgatan och långsidan mot skolgårdens bollplan. Byggnaden ligger indragen från vägen.

Gavelmotivet mot Strandvägen är en viktig del av fasadens komposition och bidrar till byggnadens jugendkaraktär. På ömse sidor om entrédörrarna sitter två symmetriskt placerade hexagonformade torn som utgör trapphus från omklädningsrummen i källaren upp mot idrottshallen. Dessa små torn har ett hexagonformat pyramidtak klädda i bandplåt och rött tvåkupigt tegel med en vitputsad trappformad takfotslist. Under taket sitter på vardera sida ett litet kvadratisk spröjsat fönster med sex rutor. Mellan de två tornen sitter tre dörrar, en av dörrarna leder in mot flickornas omklädningsrum medan den andra dörren leder in mot pojkarnas omklädningsrum. Dörren i mitten leder till panncentralen. Själva dörrarna är sekundära i träpanel med ett kvadratisk överljus. Dörrarna kröns av ett dekorativt spetsigt Tympanonfält. På ömse sidor om Tympanonfältet löper en trappande vitputsad takfotslist som bär upp ett bandplåtklätt tak. Ovanför taket sitter tre stora fönster. Mittenfönstret är kvadratisk medan de på ömse sidor är välvda vilka tillsammans bidrar till jugendkaraktären. Fönstren är småspröjsade och grönmålade. Gavelmotivet avslutas med en spetsig topp, vilken på den första bygglovsritningen hade ett vapenmotiv av tre kronor, likt det som sitter på gaveln mot öster. Om det någonsin funnits på denna gavel är svårt att utläsa av byggnaden.

Byggnaden har en utskjutande naturstensgrund med små kvadratiske källarfönster med en mittpost målade i mörkgrön kulör. Byggnadernas fasader är putsade i en varmt ljus engelskt röd kulör som tillsammans med de buteljgröna fönstren bidrar till jugendkaraktären. Byggnadens gavlar har sex stycken strävpelare på vardera sida i samma puts som fasaden som avslutas med en plåt. Mellan varje strävpelare sitter stora spröjsade träfönster med två poster och 15 rutor i vardera fönsterdelen målade i buteljgrön kulör. Byggnadens västra gavel är tillbyggd år 1956. Tillbyggnaden har en enklare utformning och består av en kvadratisk byggnadskropp med avskurna hörn som kröns av ett svagt lutande brutet tak med bandtäkt plåt. På gaveln sitter två kvadratiske fönster som saknar spröjs på ömse sidor om en omålad trädörr. Bakom tillbyggnaden skymtar det ursprungliga gavelmotivet med ett utskjutande mittparti med avskurna hörn. Partiet avslutas av ett brant tegeltak. Gavelmotivet har ett brant avslut dekorerat med en vitputsad relief föreställande vapnet med tre kronor.



*Bild 17: Bilden visar idrottsballens långsida med stränpelarna, de stora spröjsade fönstren symmetriskt placerade emellan samt det branta tegelklädda taket med ett karaktäristiskt gavelmotiv som avslutas med en relief (Norconsult, 2023)*

## **Tunbacka 6:6, Vaktmästarbostaden**

Vaktmästarbostaden uppfördes år 1911 samma år som Läroverket byggdes. Vaktmästarbostaden hade vid uppförandet två rum och kök samt en liten tambur och veranda (farstu). Arkitektfirman Ekman och Hagström ritade byggnaden som enligt bygglovsritningarna hade drag av jugend. Med fönster med mittpost och småspröjsade vädringsfönster. Ombyggnation någon gång under 1950-talet har förenklat byggnaden något med 1950-tals fönster vilket gör att karaktären av jugend är lite mer svårläst.

Vaktmästarbostaden är placerad på den västra högre delen av skoltomten jämte läroverket. Runt byggnaden är marken gräsbevuxen och en buske är placerad vid entrén.

Byggnaden har en utskjutande naturstensgrund med små kvadratiska källarfönster med en mittpost målade i en varm beige kulör. Byggnadens fasader är putsade i en varm beige kulör. Byggnaden är helt kvadratisk med tre fönster åt norr och två fönster mot söder. Entréfasaden har två fönster på vardera sida om farstun. Fönstren är kvadratiska med en mittpost och målade i en beige kulör som liknar fasadkulören. Farstukvisten i brunmålade träpanel har kvadratiska fönster

och kröns med ett låglutande plåttak. Farstun nås genom en gjuten trappa i betong med ett enkelt smidesräcke. Vaktmästarbostaden har ett pyramidformat tak klätt med tvåkupigt rött tegel. Den trappande takfotslisten är putsad i samma puts som övriga fasader.



*Bild 18: Entrégavel med förstukvist på Vaktmästarbostaden från 1911 (Norconsult, 2023)*

### **Tunbacka 6:5, Grosshandlarvilla**

Villa i jugendstil uppförd 1913 jämte Läroverket i samma stil. Villan är placerad i höjdläge på en hörntomt som vetter mot Södra vägen i väster och Järnvägs-gatan i norr. Ett smidesstaket markerar gränsen mot Södra vägen. Mot Järnvägs-gatan är marken sluttande och här vilar smidesstaketet på en kvaderhuggen naturstensmur. Mot Läroverket och grannfastigheten Tunbacka 6;4 markeras gränsen med ett trästaket.

Byggnaden är orienterad mot Järnvägs-gatan och ligger indragen från vägen. En trappa i muren med tre steg leder upp mot en gång och därefter ytterligare en trappa i fem steg som leder mot huvudentrén. Villatomten karaktäriseras av

uppväxta löv-och barrträd, samt klippta buskar och gräsmatta. Villan som är uppförd i två våningar och källarvåning i suterräng har kvadratiskplanform som i bottenplanet byggts till under åren åt öster, söder och väster. En av utbyggnaderna i öster mot Läroverket kröns av mindre balkong med vitmålat träräcke. Huvudentrén mot Järnvägsgatan utgörs av en portik. Portiken är en viktig del av fasadens komposition och bidrar till villans jugendkaraktär. Här med en ljus målad dubbeldörr med böljande spröjsade fönster och ett överljus med spröjsade glas som ger ljus in i hallen. Ovanför fönsterbandet löper en böljande ornamentik med en oval lampa. Porten markeras med beigegråmålade pilastrar på ömse sidor som bär upp ett knappt utskjutande skärmtak och i fasaden en gråbeige målad dekor.

Villan kröns av ett utskjutande valmat sadeltak som är klätt med enkupigt rött lertegel. Fasaderna i stående träpanel i lindblomsgrönmålad kulör med gråbeige breda knutbrädor och fönsterfoder samt takfot. Grunden utgörs av en putsad källarvåning med spritputs och valmade spröjsade grönmålade träfönster. På tomten finns även ett garage byggt år 1926.



*Bild 19: Grosshandlarvillans huvudfasad mot Järnvägsgatan (Norconsult, 2023)*

## Tunbacka, 6:4, Den blå 1920-talsvillan

Villa uppförd 1923 som ett tvåfamiljshus. Ursprungligen fanns i källarplanet två vedförråd, tvättstuga och rum, på bottenplanet tre rum och kök och på övre plan en något mindre lägenhet med två rum och kök. Villan hade vid uppförandetiden 1920-tals klassicistiska stildrag. Villan är placerad nära Södra vägen vilket ger en större trädgård mot läroverket. Ett blåmålat högt trästaket markerar gränsen mot Södra vägen och mot tomtgränserna mot bostadshusen i söder och norr. Mot Läroverket utgörs gränsen av en naturstensmur, ovanpå muren växer främst lönn. Trädgården är lummig med uppväxta lövträd.

Byggnaden är orienterad mot Södra vägen och nås genom en dekorativt utsmyckad smidesgrind i det blåmålade trästaketet. Villan som är uppförd i två våningar har en L-formad planform. Entréfasaden är vänd med långsidan mot vägen med ett uppstickande gavelparti mot vägen som bland annat innehåller husets trappa. I detta gavelmotiv möts man av en entrétrappa med tre steg med ett smidesräcke. Entrédörren är en sekundär vitmålad enkeldörr med ett spröjsat fönster och ovanför dörren sitter ett mindre plåtklätt skärmtak.

Villan kröns av ett brant brutet sadeltak som är klätt med tvåkupigt rött lertegel. Fasaderna har stående locklistpanel i blå kulör med vita breda knutbrädor och fönsterfoder. Fönstren är sekundära pivåhängda T-fönster i vit kulör. På övervåningen sitter mindre spröjsade fönster som kan vara orginalfönster. Grunden utgörs av en putsad källarvåning i mörkgrå kulör med spröjsade fönster. På tomten finns även en blåmålad carport.



*Bild 20: Trädgårdsfasaden något dold bakom grannfastighetens förrådsbyggnad (Norconsult, 2023)*

### **Tunbacka 6:3, flerbostadshus från 1930-talet**

Flerfamiljshus uppfört år 1931. Ursprungligen fanns i källarplanet fyra vedförråd, tvättstuga och garage och kallförråd. På bottenplanet två lägenheter med två rum och kök. På andra våningen två lägenheter på två rum och kök. På vinden fanns en lägenhet med två rum och kök.

Bostadshuset hade vid uppförandetiden ny klassicistiska stildrag. Bostadshuset är placerat nära Södra vägen vilket ger en större trädgård mot läroverket. Tomten är sluttande och huset följer topografin med den terränganpassade källaren. Marken framför husets huvudentré mot Södra vägen är hårdgjord och används delvis som bilparkering. Trädgården har stora uppväxta lövträd. Gränsen mot Läroverkets skolgård utgörs av en stödmur i betongsten och parkeringsyta.

Byggnaden är orienterad mot Södra vägen och nås genom en uppglasad tillbyggnad med en glasdörr. Taket ovanpå tillbyggnaden är en balkong och räcket är ett genomsiktligt smidesräcke. Balkongen har en grönmålad balkongdörr med en kvadratisk ruta, vid sidan om balkongdörren sitter ett kvadratisk fönster och ovanför balkongen ett runt fönster. På ömse sidor om den uppglasade entrédelen sitter två fönster på båda våningarna symmetriskt placerade. Fönstren är spröjsade med sex rutor och målade i samma mörkgröna kulör som balkongdörren. Grunden i puts är gråmålad, här sitter mindre grönmålade källarfönster med mittpost. Fasaderna är putsade i en gul kulör med vita knutar och en vit trappande takfotslist.

Gavelfasaderna har fyra symmetriskt placerade fönster på vardera sida. Trädgårdsfasaden har en tillbyggnad som löper över båda våningarna, på tillbyggnadens gavlar sitter fyra balkonger, taket på tillbyggnaden utgörs av en balkong som nås från vindslägenheten. Tillbyggnaden har stora spröjsade grönmålade fönster.

Byggnaden kröns av ett böljande mansardtak klätt i rött tegel. I takfallet mot Södra vägen är två mindre takkupor placerade med små spröjsade lunettfönster. Dom små takkuporna är utförda i tegelröd plåt. I takfallet som vetter mot söder sitter en större takkupa i gulmålad träpanel med pulpettak, fönstret i takkupan är kvadratisk och spröjsat.

På tomten finns en förrådsbyggnad med stående vitmålad panel och sadeltak med rött lertegel. Byggnaden saknar fönster och har tre grönmålade dörrar. Byggnaden står i tomtgränsen mot fastigheten Tunbacka 6:4.



*Bild 21: Entréfasad från Södra vägen (Norconsult, 2023)*

### **Tunbacka 6:2, flerfamiljshus från 1931**

Ursprungligen stod här två villor i liknande utförande uppförda år 1931. Villorna var stora och innehöll i bottenplanet kök, kontor, vardagsrum och matsal, på övervåningen fanns en jungfrukammare, fyra sovrum, klädkammare och badrum. Bostadshusen hade vid uppförandetiden nyklassicistiska stildrag. En av villorna revs, den finns inte med på ortofotot från 1960-talet, så innan dess. Den andra villan byggdes på och nästan dubblades i storlek år 1986 och blev ett flerfamiljshus.

Flerfamiljshuset är placerat nära Södra vägen vilket ger en större trädgård mot läroverket. Tomten är sluttande och husets följer topografin med den terränganpassade källaren. Marken framför husets huvudentré mot Södra vägen utgörs av förgårdsmark med buskar.

Byggnaden är orienterad mot Södra vägen och har två entréer, den ena är indragen från fasadlivet medan den andra har en farstukvist med sadeltak. Fasaderna är i liggande och stående vitmålad träpanel. Fönstersättningen är inte symmetrisk placerad och fönsterstorleken varierar. Grunden i puts är vitmålad och ligger under träfasaden vilket tyder på att huset är tilläggsisolerat. Gavelfasaderna har två fönster i bottenvåningen och ett lite större fönster i övervåningen.

Trädgårdsfasaden karaktäriseras av utanpåliggande balkonger där några är inglasade och några är öppna. Byggnaden kröns av ett brutet plåtklätt sadeltak i tegelröd kulör.



*Bild 22: Flerfamiljsbus, fasad mot söder (Norconsult, 2023)*

### **Tunbacka 6:1, Vålbevarad 1930-talsvilla**

Villa uppförd år 1933. Ursprungligen fanns i källarplanet vedförråd, tvättstuga, garage och kallförråd. På bottenplanet fanns herrum, jungfrukammare med anslutande serveringsgång till matsal och kök. På övervåningen låg två sovrum, hall och badrum. Bostadshuset är placerat nära Läroverksgatan vilket ger en större trädgård bakom huset. Tomten är sluttande och husets följer topografin med den terränganpassade källaren. Tomten avgränsas av buskar och trädgården är lummig med uppväxta träd.

Byggnaden är orienterad med gaveln mot Läroverksgatan. Gaveln som också utgör entréfasad mot Läroverksgatan har en inglasad veranda, ytterdörren är en rödmålad originaldörr med ett ovalt spröjsat fönster. Fönstren i verandan är stora och spröjsade och målade i samma vinröda kulör som dörren. Taket ovanpå verandan är en balkong med ett räcke i trä. Balkongen har en balkongdörr som liknar fönstret som sitter bredvid med mittpost och spröjs och är målad i vinröd kulör. Grunden i puts är gråmålad, här sitter mindre grönmålade källarfönster med mittpost. Fasaderna är i ljusgul stående locklistpanel med gröna knutar och grön takfotslist. Fasaden mot grannfastigheten Tunbacka 6:2 har en likadan ytterdörr som entréfasaden med ett skärmtak i rött lertegel. Fasaden har spröjsade fönster i vinrött med gröna fönsterbrädor. Fasaden mot Läroverket har en symmetrisk komposition med två stora spröjsade fönster i samma utförande som övriga fönster.

Byggnaden kröns av ett brant sadeltak klätt i rött tegel. I takfallet mot grannfastigheten Tunbacka 6:2 sitter en takkupa med tegelklätt sadeltak och tre spröjsade fönster. I takfallet mot läroverkets skolgård sitter en liknande takkupa med något mindre fönster.

På tomten finns ett dubbelgarage med fasader i stående ljusgul panel och gröna knutar, samt två vinrödmålade garageportar. Byggnaden har ett sadeltak med rött lertegel.



*Bild 23: Villan sedd från Läroverksgatan. I bakgrunden syns vaktmästarbostaden och läroverket (Norconsult, 2023)*

### **Trafikbuller Forcit Consulting, 2023**

I och med Läroverkets (skolan) närhet till Stationsgatan och Ostkustbanan samt bostäders närhet till Södra vägen har det i planarbetet genomförts en trafikbullerutredning (Forcit Consulting, 2024). Syftet med utredningen är att utreda hur befintlig skolgård och befintliga bostäder lever upp/kan leva upp till de krav som ställs för dessa enligt trafikbullerförordningen (SFS: 2015:216) och Naturvårdsverket. Beräkningar har gjorts för ett nutida läge samt ett uppskattat framtida läge för år 2040. Utredningen utgör planeringsunderlag för denna detaljplan samt för detaljplanen med Tunbacka (PLAN.2023.3).

### **Bostäder**

Planförslaget innehåller idag fem befintliga bostadstomter, varav fyra är placerad längs Södra vägen (6:5, 6:4, 6:3 och 6:2). Bostäderna består av både friliggande en- och tvåplansvillor samt flerbostadshus. Angöring till bostäderna sker framförallt från Södra Vägen vilket innebär att uteplatser/trädgårdar naturligt placeras i riktning ner mot skolan (Läroverket).

Södra vägen har idag en uppräknad årsdygnstrafik (ÅTD) om 13 113 fordon/dygn och en hastighet på 40 km/h. Detta gör vägen till en av Hudiksvalls mest trafikerade huvudledsgator. År 2040 uppskattas ÅDT till 15 080 fordon/dygn.

Enligt förordningen, SFS 2015:216

3 § bör buller från väg- och spårtrafik inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Resultatet visar att befintliga bostäderna inte lever upp till trafikbullerförordningens krav om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Beräkningar visar fasadvärden på uppemot 66 dBA, idag och för år 2040. Resultatet visar däremot att trafikbullerförordningens krav på uteplatser uppnås i båda fallen. Resultatet visar ekvivalenta ljudnivåer som lägst omkring 35–40 dBA och maxvärden som högst omkring 60–65 dBA för år 2040. Se bild 22–25 för ekvivalenta och maximala ljudnivåer.

## Läroverket

Inom området finns idag Läroverket med tillhörande skolgård. Skolområdet består av själva Läroverksbyggnaden, gymnastikbyggnaden samt själva rastgården. Pedagogiska verksamhetsytor är den grusade planen i söder samt den mindre parken (utomhus klassrum) väster om Läroverksbyggnaden. Läroverkets och dess skolmiljö ligger cirka 130 meter ifrån Ostkustbanan (Järnvägen) och ungefär 110 meter ifrån Stationsgatan. Läroverket ligger även nära Södra Vägen.

Södra vägen har idag en uppräknad årsdygnstrafik (ÅTD) om 13 113 fordon/dygn och en hastighet på 40 km/h. År 2040 uppskattas ÅDT till 15 080 fordon/dygn. Stationsgatan har en ÅDT på ungefär 9390 fordon/dygn och en hastighet på 40 km/h. År 2040 uppskattas ÅDT till 10 798 fordon/dygn. Södra vägen och Stationsgatan är två utan Hudiksvalls mest trafikerade huvudledsgator. På den närliggande järnvägen är den beräknade ÅDT 50 fordon/dygn och i framtiden (2040) uppskattas den till istället 66 fordon/dygn. Läroverket omges således att flera bullerkällor som påverkar området.

Enligt Naturvårdsverket ska minst 50% av skolgårdens yta klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt att övriga vistelseytor inom skolgården ska klara minst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Resultatet visar att de ekvivalenta ljudnivåerna uppnås med goda resultat, främst tack vare den större höjdskillnad som finns mellan spår och skolgård. Resultatet visar att större delen av skolgården hamnar på ekvivalenta ljudnivåer om max 40–45 dBA, idag och för år 2040.



Bild 24: Ekvivalent ljudnivå vid fasad, nuläge

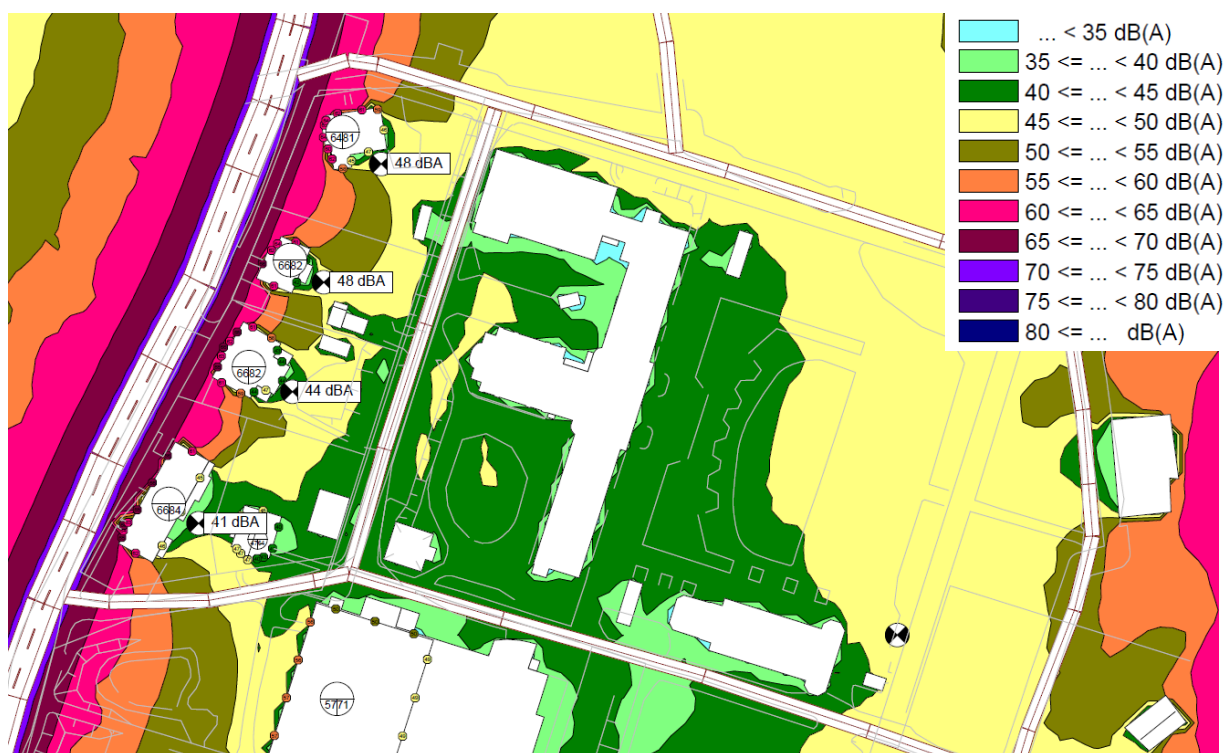


Bild 25: Ekvivalent ljudnivå vid fasad, 2040

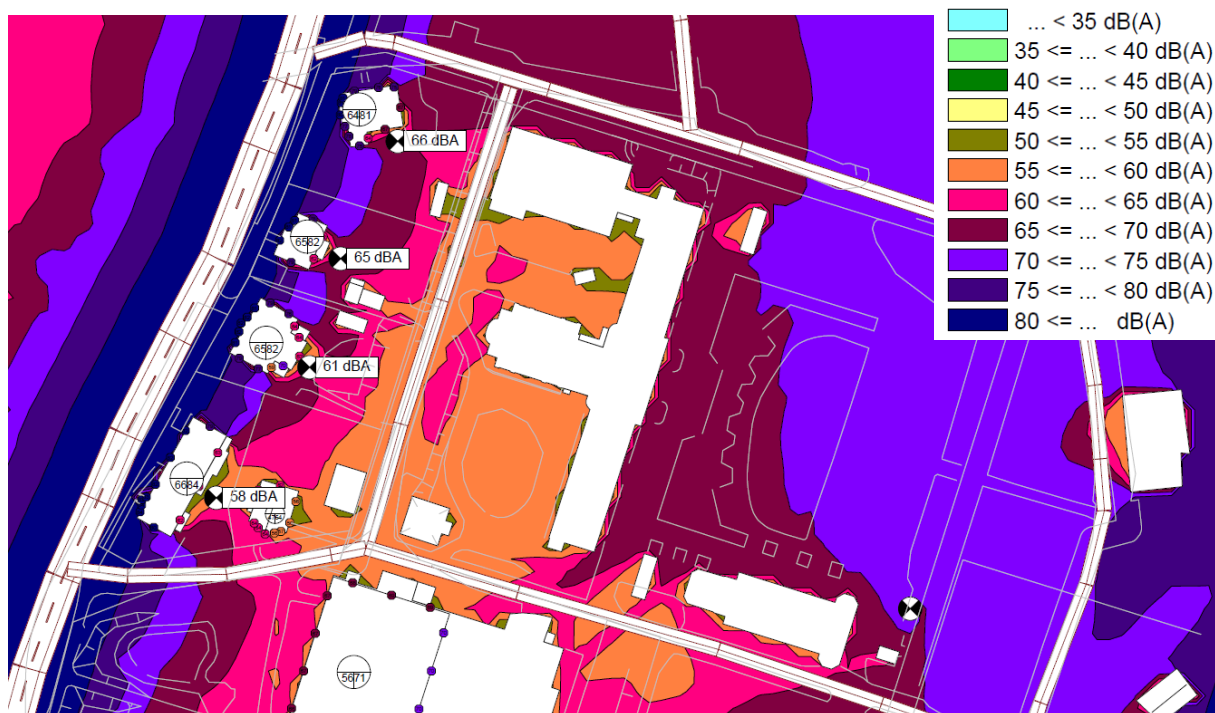


Bild 26: Maximal ljudnivå, nuläge

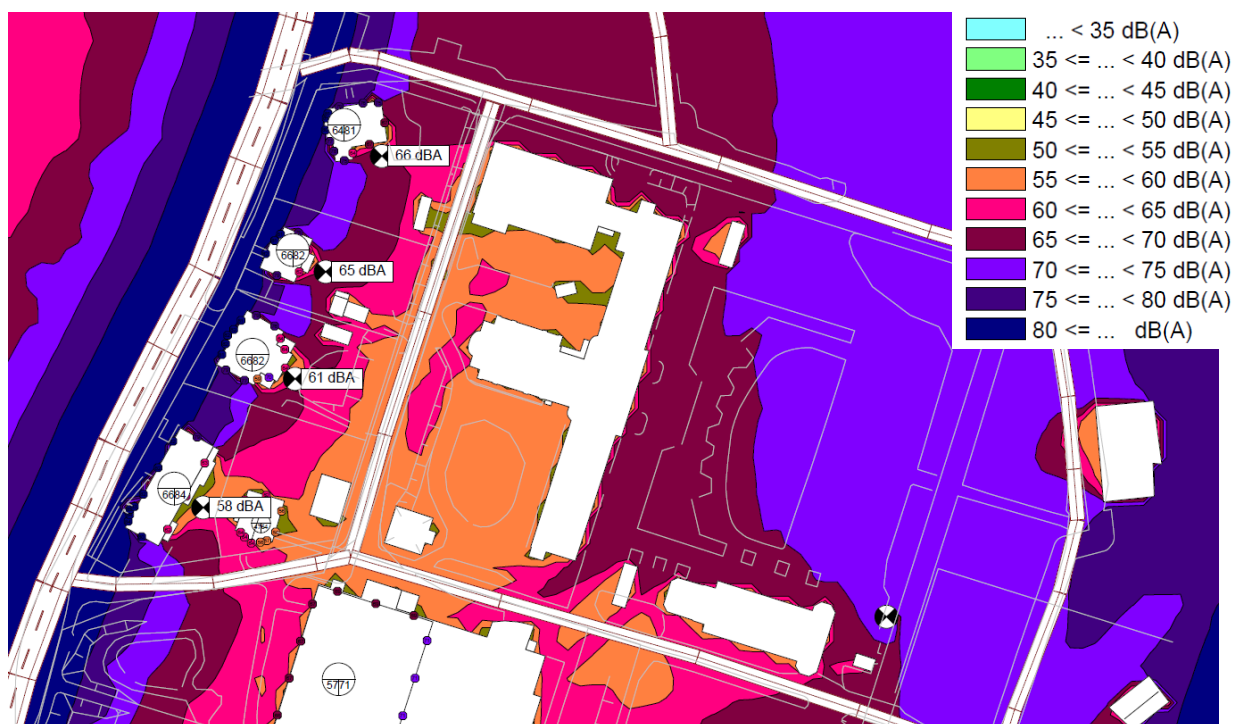


Bild 27: Maximal ljudnivå, 2040

## Dagvattenutredning Sigma Civil, 2024

I samband med detaljplanen gjordes en dagvattenutredning utav Sigma Civil på uppdrag av Hudiksvalls kommun. Syftet med uppdraget var att ta ett helhetsgrepp över området och utreda hur, vart och på vilket sätt dagvatten kan tas om hand, både inom kvartersmark och allmänplats med avseende på fördröjning och rening. Utredningen utgör planeringsunderlag för denna detaljplan samt för detaljplanen med Tunbacka (PLAN.2023.3).

## Flödesberäkningar

Vid beräkning har följande parametrar antagits och följts:

- Beräkning av dimensionerat regn sker i enlighet med Svenskt Vatten P110
- Regnintensitet har bestämts utifrån Svenskt Vatten P110
- Dimensionerande regn beräknas enligt P110 där tät bostadsbebyggelse ska dimensioneras för ett 20-årsregn
- Flöden med och utan klimatfaktor
- Flöden efter exploatering beräknas med klimatfaktor 1,25 enligt Svenskt Vatten P110
- Vid regn 100-årsregn ökar mättnadsgraden i marken vilket tas i hänsyn till justerade avrinningskoefficienter.

Utredningsområdet har delats in i två delområden, **Norr** och **Syd**, baserat på yt-avrinningen. För den befintliga situationen bedöms rinntiden för delområde **Norr** vara ca 10 minuter och för delområde **Syd** ca 10 minuter. Efter exploatering bedöms varaktigheten uppgå till ca 10 minuter baserat på att inga större förändringar finns att tillgodose. Detaljplanen för Läroverket ingår i både område **Norr** och **Syd**.

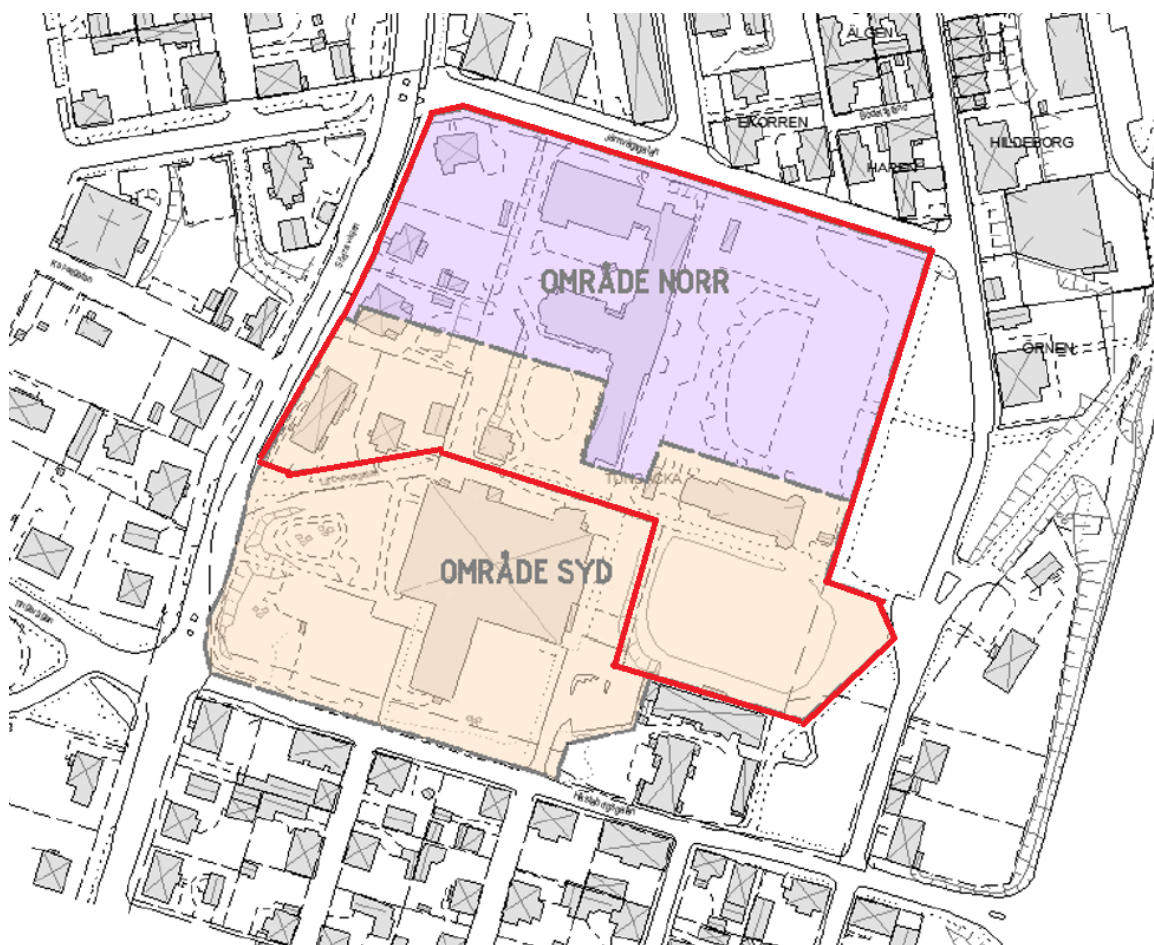


Bild 28: Delområden vid beräkning av flöden. Detaljplanen för Läroverksområdet i rött. (Sigma Civil, 2024).

| Yta           | $\phi$     | Area [ha]  | Red.area [ha] | Red.area 100-årsregn [ha] | <u>Utan kf</u><br>Q <sub>dim.</sub> 20-årsregn [l/s] | <u>Med kf</u><br>Q <sub>dim.</sub> 20-årsregn [l/s] | <u>Utan kf</u><br>Q <sub>dim.</sub> 100-årsregn [l/s] |
|---------------|------------|------------|---------------|---------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Väg           | 0,8        | 0,99       | 0,79          | 0,99                      | 226                                                  | 283                                                 | 602                                                   |
| Grusyta       | 0,4        | 0,37       | 0,15          | 0,22                      | 42                                                   | 53                                                  | 136                                                   |
| Villatomt     | 0,30       | 0,03       | 0,01          | 0,01                      | 2                                                    | 3                                                   | 9                                                     |
| GC-väg        | 0,25       | 0,23       | 0,06          | 0,09                      | 52                                                   | 65                                                  | 139                                                   |
| Konstgräs     | 0,50       | 0,09       | 0,05          | 0,05                      | 13                                                   | 17                                                  | 28                                                    |
| Gata          | 0,20       | 0,26       | 0,05          | 0,10                      | 60                                                   | 75                                                  | 160                                                   |
| Grönyta       | 0,10       | 1,00       | 0,10          | 0,20                      | 29                                                   | 36                                                  | 120                                                   |
| Tak           | 0,9        | 0,73       | 0,65          | 0,00                      | 187                                                  | 234                                                 | 443                                                   |
| <b>Totalt</b> | <b>0,5</b> | <b>3,7</b> | <b>1,9</b>    | <b>1,7</b>                | <b>612</b>                                           | <b>765</b>                                          | <b>1637</b>                                           |

Figur 2: Flödesberäkningar för hela utredningsområdet (Sigma Civil, 2024)

| Yta           | $\phi$     | Area<br>[ha] | Red.area<br>[ha] | Red.area<br>100-årsregn<br>[ha] | <u>Utan kf</u><br>Q <sub>dim.</sub><br>20-årsregn<br>[l/s] | <u>Med kf</u><br>Q <sub>dim.</sub><br>20-årsregn<br>[l/s] | <u>Med kf</u><br>Q <sub>dim.</sub><br>100-årsregn<br>[l/s] |
|---------------|------------|--------------|------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Väg           | 0,8        | 0,55         | 0,44             | 0,55                            | 125                                                        | 156                                                       | 333                                                        |
| Villatomt     | 0,30       | 0,01         | 0,003            | 0,005                           | 1                                                          | 1                                                         | 3                                                          |
| GC-väg        | 0,8        | 0,05         | 0,04             | 0,05                            | 11                                                         | 14                                                        | 29                                                         |
| Konstgräs     | 0,50       | 0,09         | 0,05             | 0,05                            | 13                                                         | 17                                                        | 28                                                         |
| Gata          | 0,80       | 0,07         | 0,06             | 0,07                            | 17                                                         | 21                                                        | 45                                                         |
| Grönyta       | 0,10       | 0,43         | 0,04             | 0,09                            | 12                                                         | 15                                                        | 51                                                         |
| Tak           | 0,9        | 0,27         | 0,24             | 0,27                            | 69                                                         | 87                                                        | 164                                                        |
| <b>Totalt</b> | <b>0,6</b> | <b>1,5</b>   | <b>0,9</b>       | <b>0,8</b>                      | <b>248</b>                                                 | <b>310</b>                                                | <b>490</b>                                                 |

Figur 3: Flödesberäkningar för norra delen av planområdet (Sigma Civil, 2024)

| Yta           | $\phi$     | Area<br>[ha] | Red.area<br>[ha] | Red.area<br>100-årsregn<br>[ha] | <u>Utan kf</u><br>Q <sub>dim.</sub><br>20-årsregn<br>[l/s] | <u>Med kf</u><br>Q <sub>dim.</sub><br>20-årsregn<br>[l/s] | <u>Med kf</u><br>Q <sub>dim.</sub><br>100-årsregn<br>[l/s] |
|---------------|------------|--------------|------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Väg           | 0,8        | 0,44         | 0,35             | 0,44                            | 101                                                        | 126                                                       | 269                                                        |
| Grusyta       | 0,4        | 0,37         | 0,15             | 0,22                            | 42                                                         | 53                                                        | 136                                                        |
| Villatomt     | 0,30       | 0,02         | 0,01             | 0,01                            | 2                                                          | 2                                                         | 6                                                          |
| GC-väg        | 0,8        | 0,18         | 0,14             | 0,18                            | 41                                                         | 52                                                        | 110                                                        |
| Gata (        | 0,80       | 0,19         | 0,15             | 0,19                            | 43                                                         | 54                                                        | 114                                                        |
| Grönyta       | 0,10       | 0,58         | 0,06             | 0,12                            | 17                                                         | 21                                                        | 69                                                         |
| Tak           | 0,9        | 0,46         | 0,41             |                                 | 118                                                        | 147                                                       | 279                                                        |
| <b>Totalt</b> | <b>0,6</b> | <b>2,2</b>   | <b>1,3</b>       | <b>1,2</b>                      | <b>363</b>                                                 | <b>454</b>                                                | <b>704</b>                                                 |

Figur 4: Flödesberäkningar för södra delen av planområdet (Sigma Civil, 2024)

### Förslag på dagvattenåtgärder

Utredningsområdet består av 12 avrinningsområden och 10 delområden (A-J) där olika förslag på dagvattenåtgärder har angetts gällande fördröjning och rening. Föreslagna åtgärder är anpassade efter avrinningsområdenas storlek och flöden samt befintliga förhållanden vilket innebär att utformning, val av lösning och antal på lösningar varierar. I bilaga 1 och 2 redovisas förslag på dagvattenåtgärder och lämplig placering. Detaljplanen för Läroverksområdet berör lösningar som föreslås inom delområde **A, B, D, H** och **I**. Åtgärderna kan dock behöva projekteras vidare på för att få rätt dimensionering och utformning. Principen är dock att dagvatten ska fördröjas och renas utifrån aktuella riktlinjer och miljökvalitetsnormer innan det avleds till det kommunala dagvattensystemet. Nedan beskrivs kort de åtgärder som utredningen sett som möjliga.

### Delområde A

Blått skrafferat avrinningsområde kan avledas till t.ex. krossdike. Vattenutkastare från cykelställ kan behöva riktas mot krossdiket mha. en markränna enligt pil. Krossdiket antas fyllas med ett material med 25% porositet. Volym som kan omhändertas i detta typ av dike uppgår till cirka 1,5 m<sup>3</sup>, vilket motsvarar ett 1-årsregn.

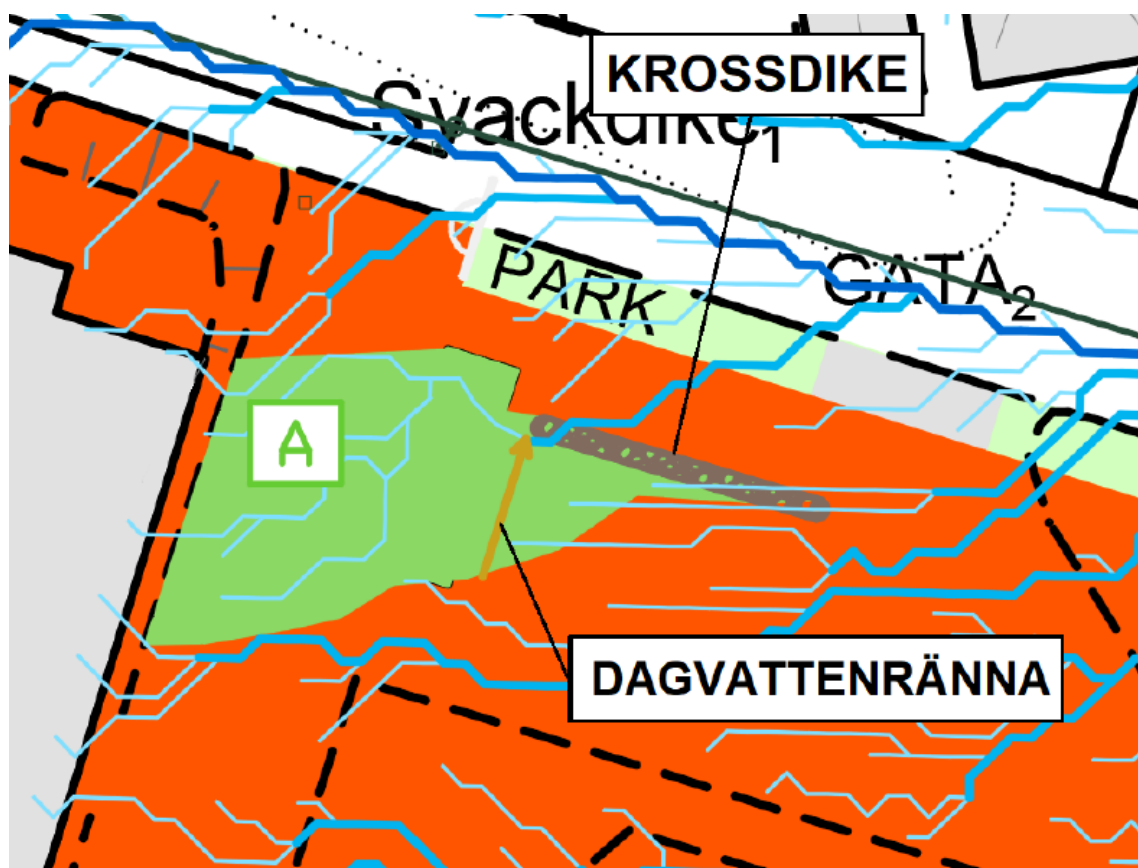


Bild 29: Dagvattenlösning inom delområde A. Grön yta redovisar avrinningsområdet till diket (Sigma Civil, 2024)

| Yta     | $\phi$ | Area<br>[m <sup>2</sup> ] | Area <sub>red.</sub><br>[m <sup>2</sup> ] | Q <sub>dim.</sub><br>1-årsregn<br>[l/s] | V <sub>erf.</sub><br>1-årsregn<br>[m <sup>3</sup> ] | Q <sub>dim.</sub><br>20-årsregn<br>[l/s] | V <sub>erf.</sub><br>20-årsregn<br>[m <sup>3</sup> ] |
|---------|--------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Tak     | 0,9    | 39                        | 35                                        | 0,5                                     | 0,28                                                | 1                                        | 0,8                                                  |
| Asfalt  | 0,8    | 140                       | 112                                       | 1,5                                     | 0,90                                                | 4                                        | 2,4                                                  |
| Grusyta | 0,5    | 61                        | 31                                        | 0,5                                     | 0,29                                                | 1                                        | 0,7                                                  |
|         | 0,8    | 240                       | 178                                       | 2                                       | 1,5                                                 | 6                                        | 3,8                                                  |

Figur 5: Flöde och genererad volym till dagvattenlösning A (Sigma Civil, 2024)

## Delområde B

Ljsgult avrinningsområde (B1) avleds till befintlig markränna av marksten som har växt igen. Förslagsvis rensas denna markränna eller ersätts med ett dike. För att kunna omhänderta dagvatten behöver denna ränna avledas i sydlig riktning där ett dike längs med björkplantering anläggs. Detta dike kan omhänderta mörkgult avrinningsområde (B2) vilket främst utgörs av närliggande grusplan/parkering. Diket bör ta björkar i hänsyn vilket medför ett visst säkerhetsavstånd och eventuellt schaktdjup. Diket kan förses med en kupolsil som placeras i krönet av diket för att möjliggöra en stående vattenvolym.

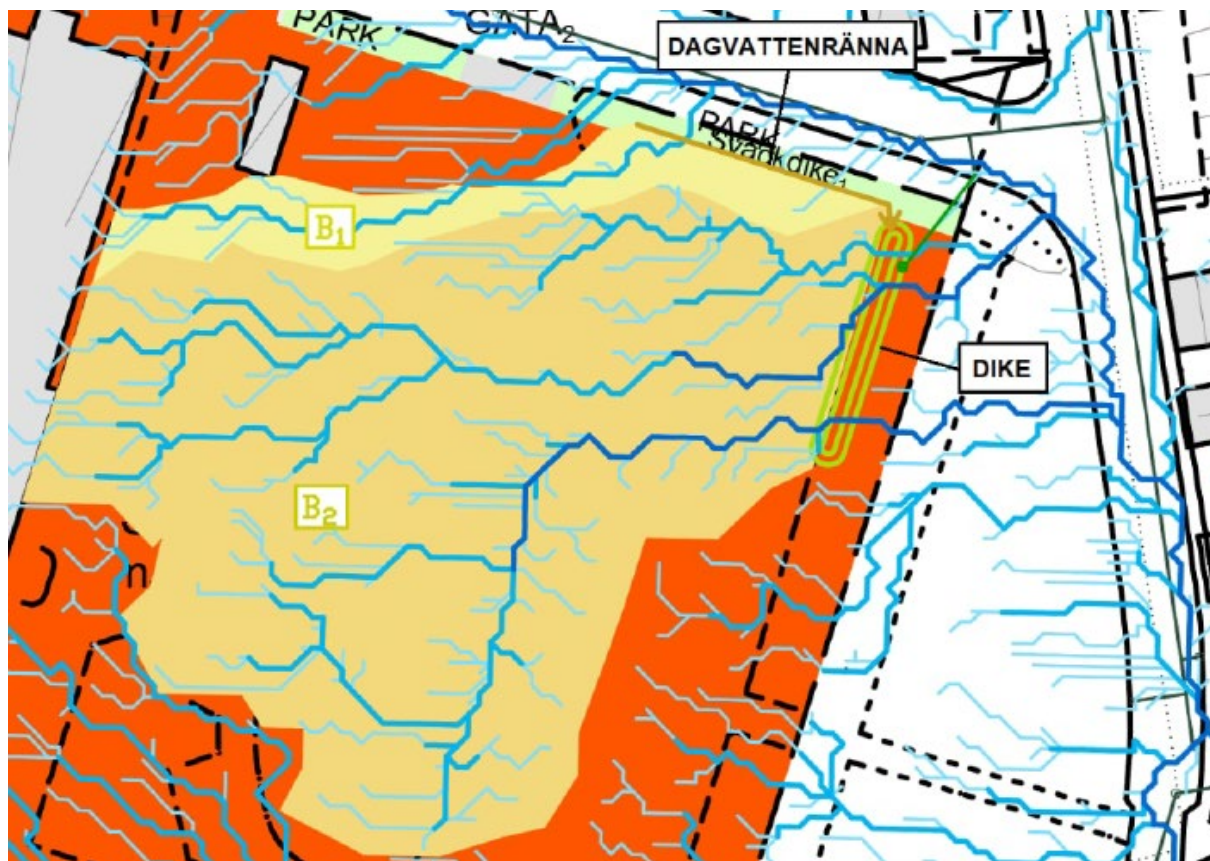


Bild 30: Dagvattenlösning inom delområde B. Gula områden redovisar avrinningsområden till diket (Sigma Civil, 2024)

| Yta     | $\phi$ | Area<br>[m <sup>2</sup> ] | Area <sub>red.</sub><br>[m <sup>2</sup> ] | Q <sub>dim.</sub><br>1-årsregn<br>[l/s] | V <sub>erf.</sub><br>1-årsregn<br>[m <sup>3</sup> ] | Q <sub>dim.</sub><br>20-årsregn<br>[l/s] | V <sub>erf.</sub><br>20-årsregn<br>[m <sup>3</sup> ] |
|---------|--------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Asfalt  | 0,8    | 256                       | 0,03                                      | 3                                       | 2                                                   | 9                                        | 6                                                    |
| Grusyta | 0,6    | 1164                      | 0,12                                      | 16                                      | 9                                                   | 42                                       | 25                                                   |
| Grönyta | 0,1    | 130                       | 0,01                                      | 2                                       | 1                                                   | 5                                        | 3                                                    |
|         | 0,4    | 1550                      | 0,16                                      | 21                                      | 12                                                  | 56                                       | 33                                                   |

Figur 6: Flöde och genererad volym till dagvattenlösning B (Sigma Civil, 2024)

## Delområde D

Delområde D innefattar flera förslag på lösningar för att avlasta kommunens dagvattenledning system samt för att skapa ytor för skyfallsvatten. Vissa förslag faller utanför detaljplanens gränser. Förslaget är att det skapas lågpunkter eller undergrävda magasin i den intilliggande parken. I förslaget ingår bland annat ett fördröjningsdike i de fall vattnet bräddar över. Magasinet kan med fördel utformas med perkolation om grundvattennivån tillåter men annars kan anslutning antagligen ske till dagvattenledningssystemet längs med Håstagatan. Volym som kan omhändertas i denna typ av underjordiskt magasin uppgår till ca 60 m<sup>3</sup> vilket motsvarar ett 1-årsregn.

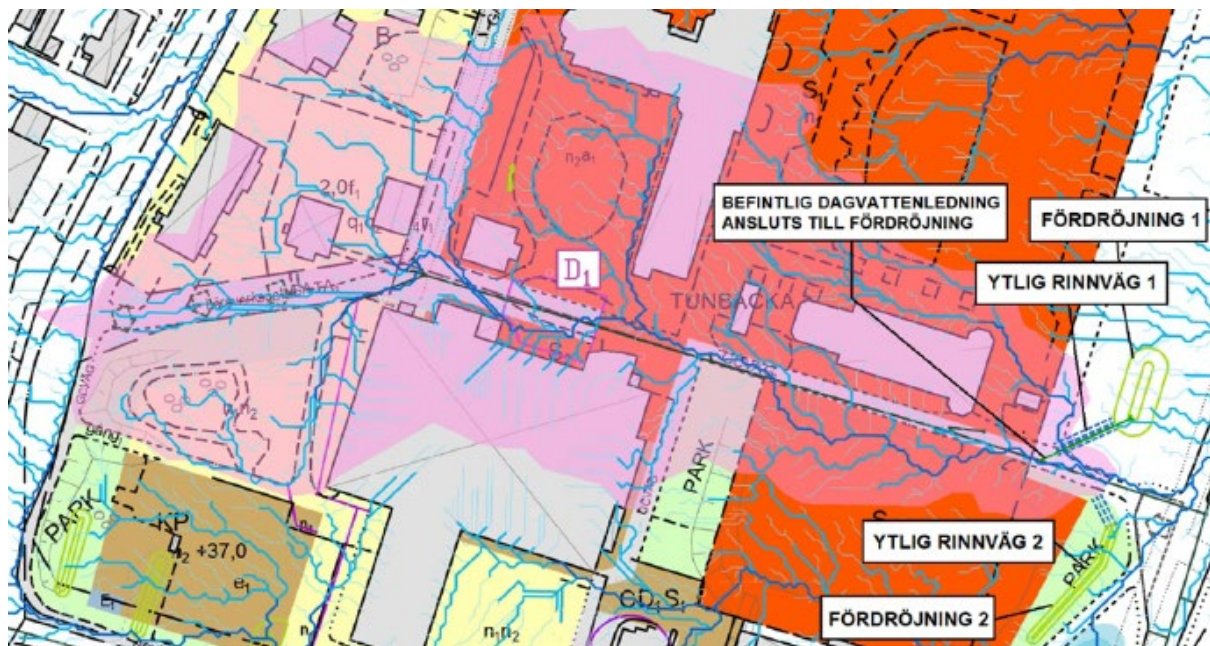


Bild 31: Dagvattenlösning inom delområde D (Sigma Civil, 2024)

| Yta     | $\phi$ | Area<br>[m <sup>2</sup> ] | Area <sub>red.</sub><br>[m <sup>2</sup> ] | Q <sub>dim.</sub><br>1-årsregn<br>[l/s] | V <sub>erf.</sub><br>1-årsregn<br>[m <sup>3</sup> ] | Q <sub>dim.</sub><br>20-årsregn<br>[l/s] | V <sub>erf.</sub><br>20-årsregn<br>[m <sup>3</sup> ] |
|---------|--------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Tak     | 0,9    | 3450                      | 3105                                      | 41                                      | 25                                                  | 111                                      | 66,8                                                 |
| Asfalt  | 0,8    | 3500                      | 2800                                      | 37                                      | 22                                                  | 100                                      | 60                                                   |
| Grusyta | 0,4    | 2500                      | 1000                                      | 13                                      | 8                                                   | 36                                       | 22                                                   |
| Grönyta | 0,1    | 5530                      | 553                                       | 7                                       | 4                                                   | 20                                       | 12                                                   |
|         | 0,5    | 14 980                    | 7458                                      | 100                                     | 60                                                  | 267                                      | 160                                                  |

Figur 7: Flöde och genererad volym till dagvattenlösning D (Sigma Civil, 2024)

## Delområde H

Den östra sidan av skolbyggnaden har takavvattning med utanpåliggande stuprör som passerar befintliga planteringar längs med fasaden. Förslagsvis nyttjas dessa planteringar för omhändertagande av dagvatten genom att stuprören kapas och ansluts till planteringar. Detta kan utföras på två sätt beroende på hur mycket dagvatten som man vill omhänderta:

### Alternativ 1 – Enklare åtgärd

Stuprör kapas och en insats installeras som avleder mindre regn till planteringar. Fördelen med detta är att avledningen kan regleras till önskat maximala flöde för att begränsa erosionsskador i planteringsjorden. En spridningsränna i planteringen bör alltid etableras för att minska skador på växtligheten och öka fördröjning/reningseffekten. Växtligheten kan också behöva anpassas till den ökade vattenmängden.

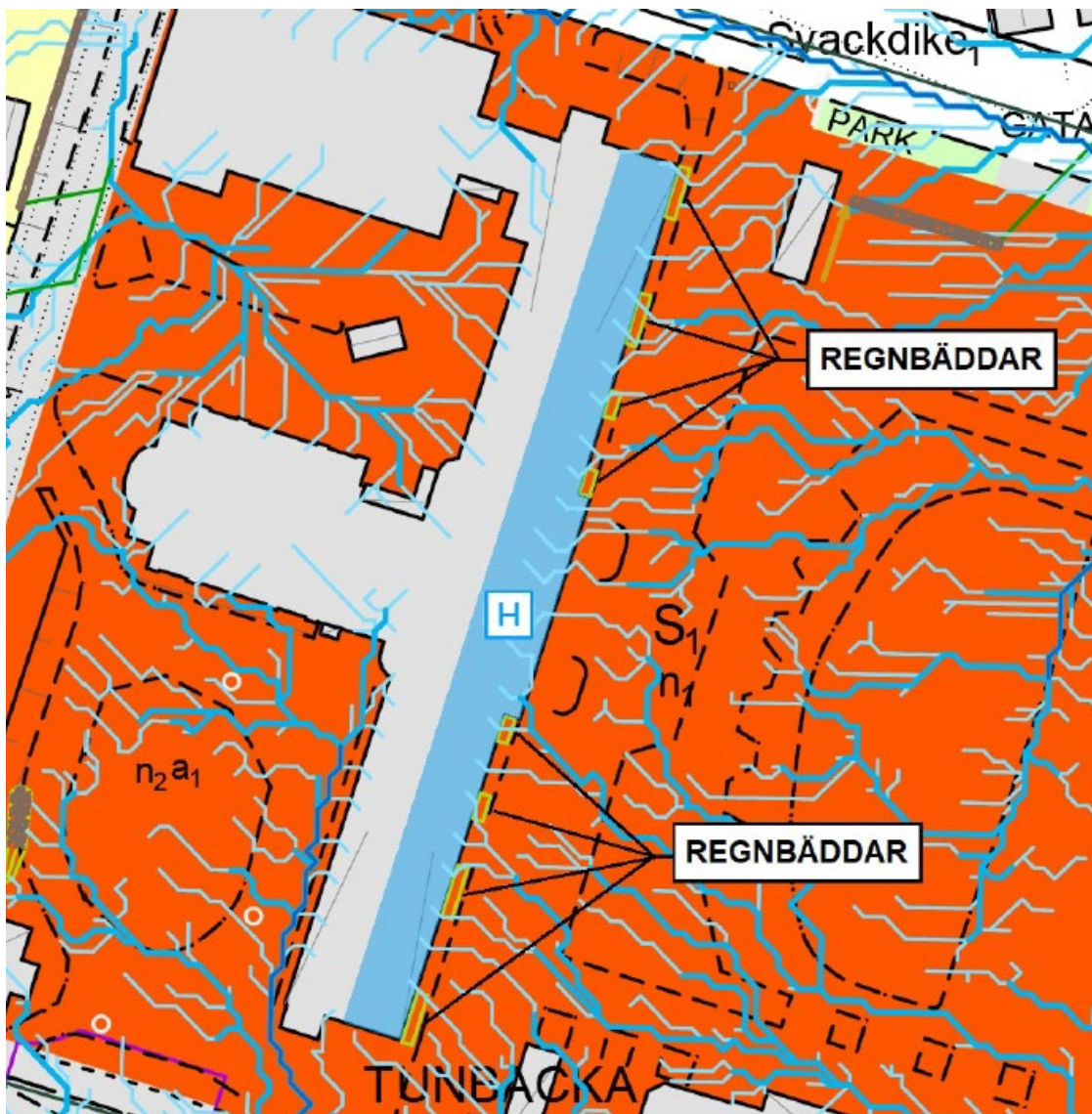


Bild 32: Dagvattenlösning inom delområde H (Sigma Civil, 2024)

### Alternativ 2 – Större åtgärd

Stuprör kapas och hela flödet leds in till en regnbädd anpassad för ändamålet. Regnbädden installeras förslagsvis som en upphöjd regnbädd vilket medför att bräddning kan ske till marknivå. En fördel med detta är att ledningssystemet blir till stor del avlastat då fördröjningszonen ovan växtbädden kan omhänderta dimensionerande 20-årsregn. Vid ännu större regn avleds skyfallsvatten på markytan vidare till närmsta brunn eller grönyta vilket ger ett betydligt trögare dagvattensystem jämfört med dagsläget

| Yta    | $\phi$ | Area<br>[m <sup>2</sup> ] | Area <sub>red.</sub><br>[m <sup>2</sup> ] | Q <sub>dim.</sub><br>1-årsregn<br>[l/s] | V <sub>erf.</sub><br>1-årsregn<br>[m <sup>3</sup> ] | Q <sub>dim.</sub><br>20-årsregn<br>[l/s] | V <sub>erf.</sub><br>20-årsregn<br>[m <sup>3</sup> ] |
|--------|--------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Tak    | 0,9    | 540                       | 486                                       | 6                                       | 4                                                   | 17                                       | 10                                                   |
| Totalt | 0,9    | 540                       | 486                                       | 6                                       | 4                                                   | 17                                       | 10                                                   |

Figur 8: Flöde och genererad volym till dagvattenlösning H (Sigma Civil, 2024)

### Delområde I

Den norra sidan av skolbyggnaden har ett stuprör som passerar grönyta längs med Järnvägsgatan. Byggnaden är nästan 1 m lägre än Järnvägsgatan vid aktuellt stuprör vilket medför att grönytan släntar mot byggnaden. Förslagsvis kapas stupröret och avleds via dagvattenränna utan skarv, minst 2,5 m bort från fasaden vilket innebär dikt an gc-väg där ett krossdike anläggs. Krossdiket kan behöva anläggas med tät botten för att skydda byggnaden alternativt placeras en dräneringsledning i botten av krossdiket med anslutning till brunn och befintligt ledningssystem. En alternativ lösning är att anlägga ett rörmagasin i stället för krossdike.

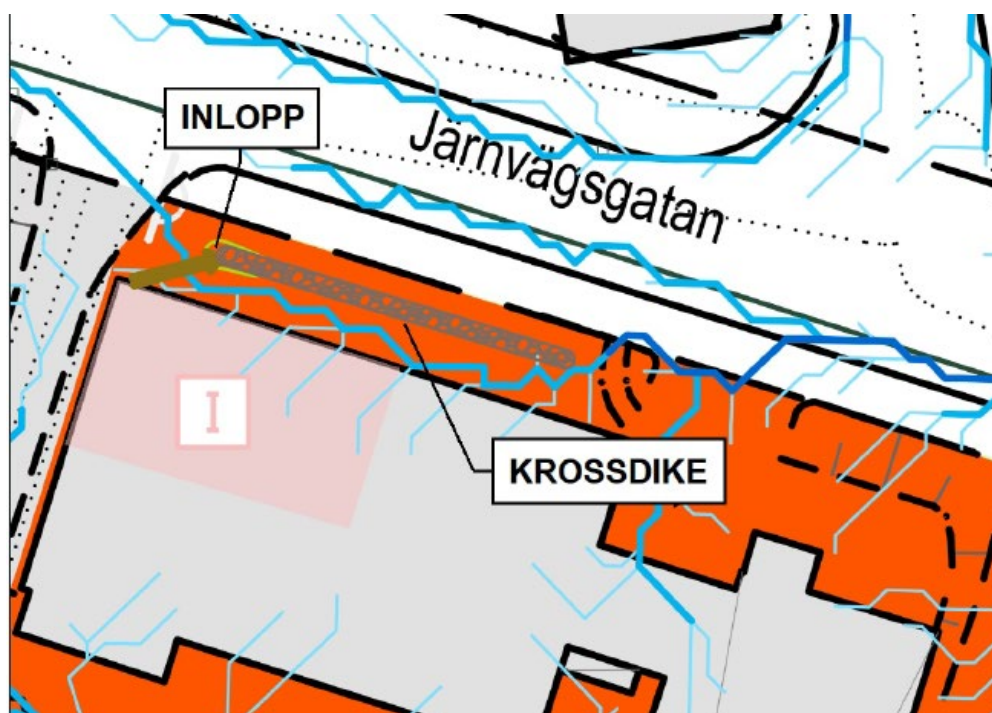


Bild 33: Dagvattenlösningar inom delområde I (Sigma Civil, 2024)

| Yta    | $\phi$ | Area<br>[m <sup>2</sup> ] | Area <sub>red.</sub><br>[m <sup>2</sup> ] | Q <sub>dim.</sub><br>1-årsregn<br>[l/s] | V <sub>erf.</sub><br>1-årsregn<br>[m <sup>3</sup> ] | Q <sub>dim.</sub><br>20-årsregn<br>[l/s] | V <sub>erf.</sub><br>20-årsregn<br>[m <sup>3</sup> ] |
|--------|--------|---------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Tak    |        | 160                       | 144                                       | 2                                       | 1                                                   | 5                                        | 3                                                    |
| Totalt |        | 160                       | 144                                       | 2                                       | 1                                                   | 5                                        | 3                                                    |

Figur 9: Flöde och genererad volym till dagvattenlösning I (Sigma Civil, 2024)

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I detta avsnitt redogörs för rådande förhållanden och de förutsättningar som påverkar detaljplanen.

### Riksintressen

#### Kulturmiljövården

Aktuellt område omfattas, liksom stora delar av Hudiksvalls stad, av riksintresse för kulturmiljövården enligt 1 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Motivet för klassningen är att Hudiksvalls stad utgör:

*”Stadsmiljö präglad av handel, sjöfart och fiske som visar stadsbyggnadsutvecklingen från 1600-talet till 1900-talets början med tydlig kontrast mellan den äldre småskaliga trästadsbebyggelsen och senare bebyggelse från träpatronepoken (Kust- och skärgårdsstad)”.*

Bedömningen är att planförslaget ej kommer att påverka riksintresset negativt eftersom inga fysiska förändringar föreslås. Detaljplanen bedöms snarare bidra positivt till riksintresset eftersom viktig kulturmiljö skyddas på ett bättre sätt gentemot dagens gällande plan.

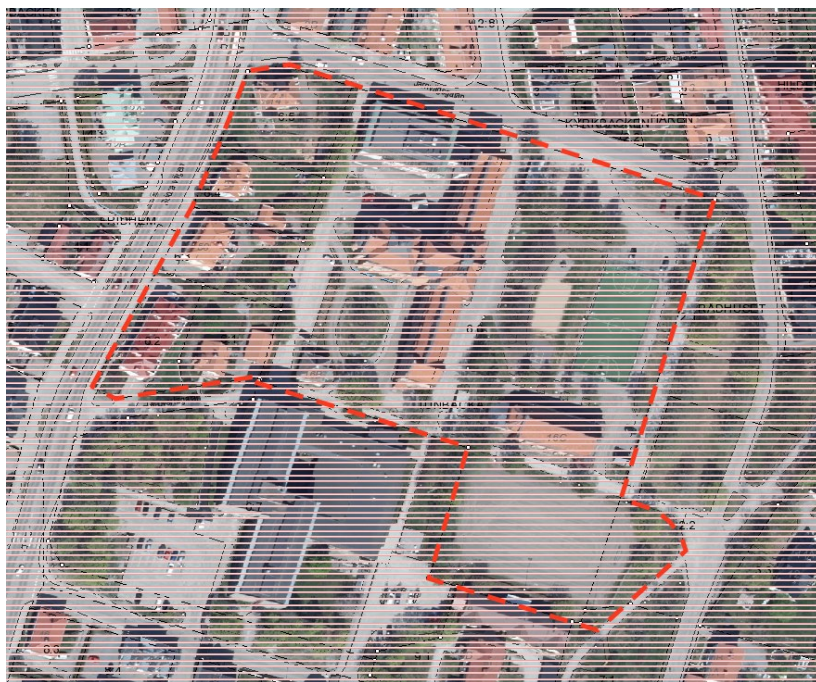


Bild 34: Området inom riksintresse för kulturmiljö

## Totalförsvaret

Hela Hudiksvalls stad omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808). Området klassas som ett område med särskilt behov av hinderfrihet med anledning av väderradar med mera. Riksintresset påverkar främst etablering av vindkraft men även andra höga objekt. Utanför sammanhållen bebyggelse ska samtliga objekt med en totalhöjd om minst 20 meter remitteras till Försvarsmakten medan det inom sammanhållen bebyggelse gäller 45 meter. Aktuellt planområde ligger inom sammanhållen bebyggelse enligt definitionen. Dock planeras ej för byggnader som överstiger en totalhöjd på 45 meter och planförslaget bedöms därmed ej påverka riksintresset negativt.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten), men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa.

Idag finns det särskilda normer för:

- Olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- Omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- Olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

## Luft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Hudiksvalls kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund (SLB). SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) för utsläppsåret 2015.

Beräknade halter för området:

10–15 µg/m<sup>3</sup> PM10 per år (normvärde 40 µg/m<sup>3</sup>, miljökvalitetsmål 15 µg/m<sup>3</sup>).

24–30 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> per år (normvärde 40 µg/m<sup>3</sup>, miljökvalitetsmål 20 µg/m<sup>3</sup>).

För kvävedioxid klaras normvärdena men miljökvalitetsmålen klaras ej idag inom området.

## Vatten

Slutlig recipient för planområdets dagvatten är Hudiksvallsfjärden med anslutning via trumma nordöst om området. Enligt VISS (VISS 2023) är Hudiksvallsfjärden (SE614165-171500) en utpekad vattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer. En huvudregel är att en

recipients status inte får försämrats av verksamheter, planer, projekt eller liknande. Detta av EU-domstolen förtydligat med att ingen enskild kvalitetsfaktor får försämrats.

| Ekologisk status               |                                     |                                            |
|--------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|
| <i>Kvalitetskrav</i>           | <i>Status 2021</i>                  | <i>Utslagsgivande kvalitetsfaktorer</i>    |
| God Ekologisk status 2039      | Måttlig ekologisk status            | Övergödning och miljögifter.               |
| Kemisk ytvattenstatus          |                                     |                                            |
| <i>Kvalitetskrav</i>           | <i>Status 2021</i>                  | <i>Utslagsgivande kvalitetsfaktorer</i>    |
| God kemisk ytvattenstatus 2027 | Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus | Hg och PBDE har gränsoverskridande värden. |

Figur 10: Miljö kvalitetsnormer (MKN) och status för Hudiksvallsfjärden

Hudiksvallsfjärden uppnår en ej god kemisk status med avseende av halterna kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Halter av bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskrids i alla yt- och kustvatten i Sverige. De höga halterna av Hg kommer från atmosfärisk deposition från långväga globala utsläpp. Det har sedan ackumulerats i humuslagret på marken varifrån det sker kontinuerligt läckage till ytvatten. Problemet med PBDE beror också på långväga luftburna transporter av föroreningar. Bedömningen är att problemet med dessa ämnen har en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att lösa dem. Därför har det beslutats om att dessa ämnen omfattas av undantag. De nuvarande halterna (2015) får dock inte öka. Vattenförekomsten uppnår inte kraven för en god kemisk status då gränsvärdet för dioxin och PFOS överskrids. Åtgärder bör sättas in så snart som möjligt för att nå målet om en god kemisk status till år 2027.

## Omgivningsbuller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Hudiksvalls kommun berörs således inte av MKN för omgivningsbuller. 7

Eftersom detaljplanen innehåller bostäder och skola är bedömningen att bullernivåer ändå bör undersökas för Södra vägen, Stationsgatan och närliggande järnväg (ostkustbanan) för att föreslagna användningar ska leva upp till svensk lagstiftning. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Naturvårdsverket anger också att för äldre skolgård bör minst 50% av skolgårdens yta klara 50

## Miljö

### Dagvatten

Fastigheten utgörs idag av större andel hårdgjorda ytor för parkering samt bebyggd mark. I området förekommer även en del grönytor i form av båda anlagda gräsmattor och naturlig

vegetation som buskar och träd. Inom grönområdena omhändertas dagvatten lokalt och kan infiltreras på plats. För de hårdgjorda ytorna omhändertas dagvattnet via dagvattenrännor/stuprör och brunnar med direkt avledning till kommunens dagvattennät. För dagvattnet från dessa ytor sker alltså ingen fördröjning eller rening vilket inte är en hållbar lösning.

Tydliga rinnvägar inom området utgörs främst av gator i väst-östlig riktning som leder ytvattnet vidare mot Hudiksvallsfjärden. Innan ytvavrinning når Hudiksvallsfjärden passeras en större lågpunkt längs med Bjälkgatan. Dagvattenledningar och rännstensbrunnar finns längs dessa rinnstråk och hanterar troligtvis merparten av dagvattnet inom området vid regn med låg återkomsttid. Ett instängt område finns på en innergård i planområdets nordvästra del där sannolikt vatten kan bli stående vid regn där ledningsnätets kapacitet överskrids.

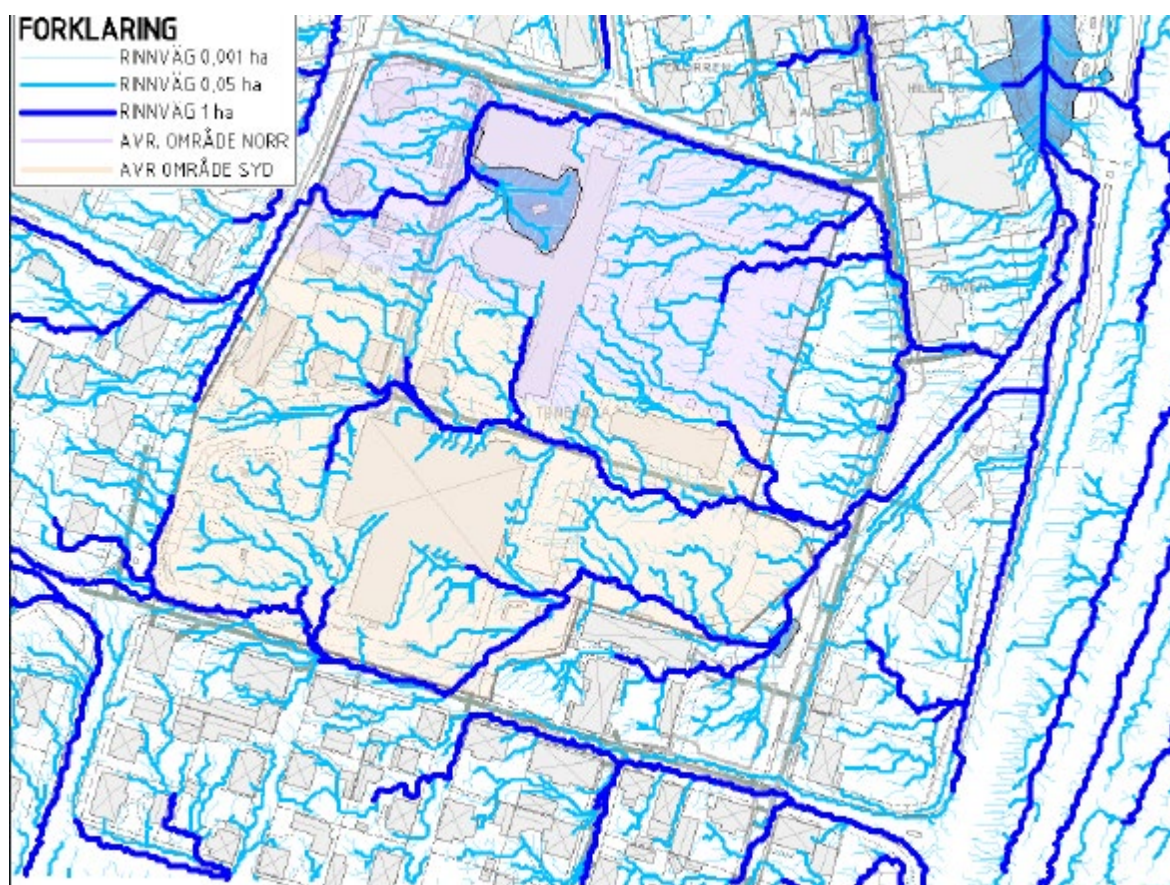


Bild 35: Ytliga avrinningsvägar inom området som går från väst till öst och avleds sedan vidare i nordlig riktning till större lågpunkt längs Stationsgatan (SigmaCivil, 2024)

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består underliggande jordartslager av morän.

Genomsläppligheten för morän är medelhög och är Sveriges vanligaste jordart. Morän är för det mesta fast och hård. Möjligheten till infiltration av dagvatten bedöms som goda och inga särskilda åtgärder vad gäller markens geotekniska förhållanden föreslås i detaljplanen.

## Fysisk miljö

Området ligger topografiskt högt i Hudiksvalls stad med utsikt över Hudiksvallsfjärden och lutar från väster till öster. Nivåskillnaderna inom planområdet varierar med 13 meter, med en högsta punkt på +26 möh och en lägsta på + 13 möh (RH2000).

Planområdet ligger centralt i Hudiksvalls stad, cirka 250 meter från Hudiksvalls centralstation och cirka 500 meter från Hudiksvalls stadskärna. Planområdet består av Läroverkets (skola) inom fastigheten Tunbacka 6:6 och befintliga bostäder inom fastigheterna Tunbacka 6:1 – 6:5.

Området har även en direkt närhet till Tunbacka vård- och omsorgsboende (Tunbacka 6:7) som ligger i söder (Tunbacka 6:7). Området avgränsas vidare naturligt av Järnvägsgränd i norr, Södra vägen i väster samt en mindre park i öster, kallad Äppelparken. Omkringliggande bebyggelse utgörs i huvudsak av bostadsbebyggelse i en till två våningar i form av både friliggande villor och flerbostadshus.



### Läroverket (Tunbacka 6:6)

Läroverket byggdes 1911 och är en centralt belägen 7–9 skola. Under åren har den bland annat varit skola för enbart pojkar, högre allmänt läroverk och gymnasieskola. Skolan undervisar idag cirka 480 elever.

Läroverksområdet består av framförallt tre byggnader, *Läroverksbyggnaden* (skolbyggnaden), *gymnastikbyggnaden* (Gymnastikhall) samt en tidigare *vaktmästarbostad*.

Vaktmästarbostaden används idag som undervisningslokal för barn med särskilda behov. Utöver dessa finns även tillbyggnad som är sammanbyggd med Läroverket samt mindre komplementbyggnader för förråd och cykelställ. Området innehåller också en större *skolgård*, vilken innehåller multisportarena, volleybollplan samt bänkar och bord. Längre söderut finns också en *grusplan*. Pedagogisk verksamhet bedöms framförallt bedrivas inom den större grusplanen samt inom den mindre park som finns väster om byggnaden (utomhusklassrum). Funktion som inte ryms inom skolans egna fastighet är Läroverkets *matsal*, som ligger inom Tunbacka 6:7. Området innehåller även ett antal *parkeringsytor* för skolans anställda och besökare. Huvudparkeringen återfinns dock öster om byggnaden, längs med Järnvägsgränd.

### Bostäder (Tunbacka 6:1–6:5)

Inom området förekommer fem befintliga bostadsfastigheter. Bebyggelsen utgörs av både flerbostadshus och enbostadshus i max två våningar. Till fastigheterna hör sådant som hör bostäder till, exempelvis garage, attefallsbyggnader (komplementbyggnader) och gårdsmiljöer. Fastigheterna angörs antingen via Läroverksgatan, Järnvägsgränd och/eller Södra vägen.

### Stadsbild

Läroverket är placerat högt på skoltomten vilket bidrar till dess monumentala känsla, synlig från flera platser i staden. Den vackra byggnaden är en god representant för stadens institutionsbyggnader och berättar en del av vår historia för den som vill lyssna. Att behålla möjligheten att se byggnaden från håll är viktigt för stadens uttryck. Vidare är bostadsbebyggelsen längs Södra vägen bidragande till en vacker stadsbild längs en väg som många väljer för att ta sig in till stadens centrum. Tegeltaken och de kulturhistoriskt intressanta dragen hos byggnaderna är värdebärare och bidrar till områdets karaktär, liksom dess locklistfasader i trä. Även parkstråket (Äppelparken) med stora uppvuxna träd närmast Håstagatan/Strandgatan är ett viktigt inslag i stadsbilden. Det gröna har en förmåga att bädda in bebyggelsen och göra upplevelsen av det byggda runt omkring mycket trivsamt.



*Bild 37: Läroverkets uttryck i stadsbilden*

## Alléer

Inom planområdet kan det förekomma flertalet alléstrukturer enligt Länsstyrelsen, vilka omfattas av biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808).

För att allé ska omfattas av skyddet ska den enligt lagen bestå av lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Dispens krävs från länsstyrelsen om alléer riskerar att påverkas negativt.

Kommens bedömning är att alléstrukturer främst förekommer längs den gång- och cykelväg som går igenom området, samt längs fastighetsgräns mot den större parken (Äppelparken). Även inom skolområdet kan det finnas alléstrukturer.

## Social miljö

Planområdet i sig innehåller inga större grönområden för rekreation. Däremot är Läroverket en skola för årskurs 7–9 vars skolgård kan nyttjas av allmänheten för lek när verksamheten är stängd. Befintliga bostäder har egna trädgårdar och uteplatser att nyttja för sin utevistelse.

Enligt riktlinjer från Boverket bör större grönområden finnas inom 200–300 meter från bostad för att ha en positiv effekt på människors hälsa. Lämpliga närliggande grönområden/parker är Äppelparken (150 m), Åviksparken eller Huggarparken (300 m). I Huggarparken finns även lekplats och mer parklikande miljöer med sittbänkar och planteringar än vad som bedöms förekomma i Äppelparken och Åviksparken, som mer är betrakta som mindre grönstråk med inga eller få rekreativa värden. Däremot finns Åviks lekplats inom 300 meter, liksom Läroverkets skolgård (10 m), som kan nyttjas för lek när skolans verksamhet är stängd. Bedömningen är därmed att det finns god tillgång till områden anordnade för lek och utevistelse. Närmsta större strövområde (Tätortsnära skog) finns mellan Håsta och Tingshusbacken, ungefär 400 meter väster om planområdet, vilket skulle kunna fylla behovet av rekreation och naturkontakt.

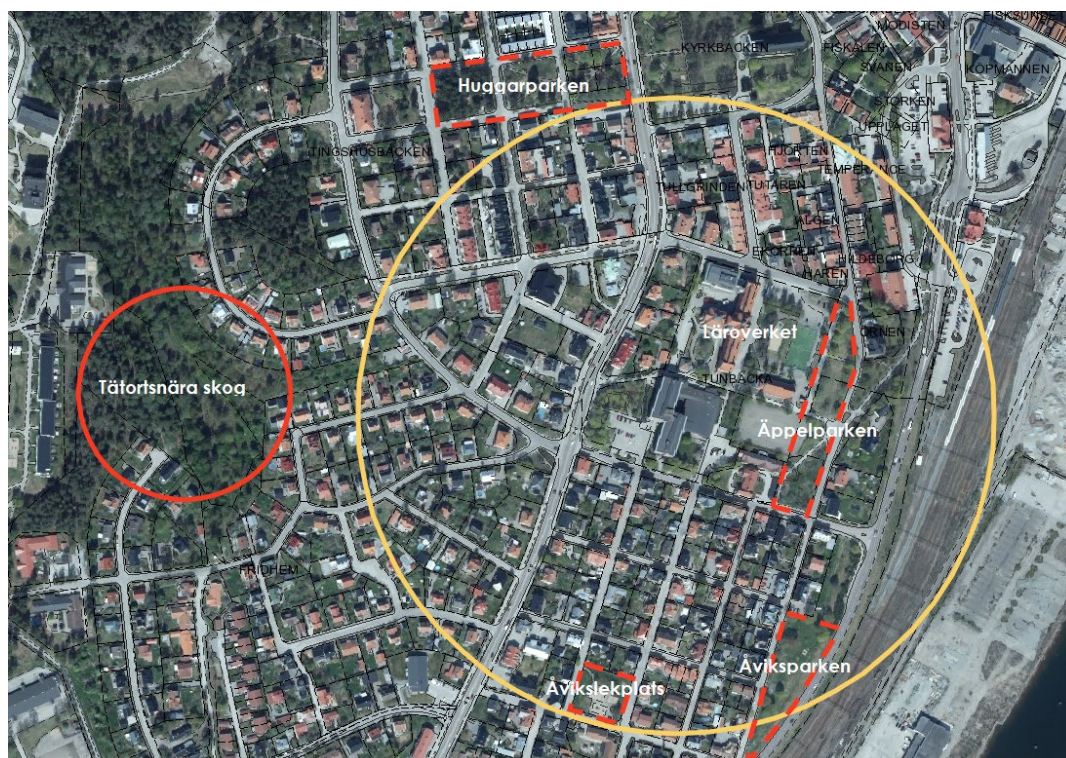


Bild 39: Närliggande grönområden och parker som ligger inom/utom 300 meter ifrån planområdet

## Teknisk försörjning

### El och värme

Området är anslutet till kommunens fjärrvärmenät och ledningsrätt finns (2184-2019/98.1)

Området ström försörjs även via den nätstation som finns inom Tunbacka 6:7.

### Tele- och datakommunikationer

Området är anslutet till fiber.

### Avfall

Aktuell fastighet ligger inom område med kommunalt ansvar för avfall enligt 15 kap. 20 och 20 a §§ miljöbalken. Det innebär att kommunen är ansvarig för insamling, transport och återvinning eller bortskaffande av kommunalt avfall som genereras inom fastigheten. Med kommunalt avfall menas avfall från hushåll och sådant avfall från andra källor som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll. Hämtning av avfall sker normalt vid fastighetsgräns.

### Vatten och Avlopp (VA)

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp med anslutningspunkter i Järnvägsgränd, Södra vägen samt även avlopp i den gångväg som går mellan Lärverket och Tunbacka.

### Dagvatten

Bild 40 visar befintliga allmänna dagvattenledningar inom området. Ledningarna är placerade längst de vägar som utgör större rinnstråk i området, se bild 35 för rinnstråk.



Bild 40: Befintligt dagvattenledningssystem i området (SigmaCivil, 2024)

## Service

### Offentlig- och kommersiell service och arbetsplatser

Med anledning av områdets centrala läge och kommunikationsmöjligheter finns goda möjligheter att nå både offentlig- och kommersiell service samt arbetsplatser till fots, cykel, bil eller buss. I centrum finns bland annat gallerierna Guldsmeden, Fyren och Bryggeriet som erbjuder ett brett utbud av butiker och service.

Utöver Läroverket som är en 7–9 skola finns även Åviks förskola cirka 300 meters promenadväg bort. Närmsta F-6 skola är Västra Skolan, ungefär 600 meter bort. Även Håstaskolan finns inom gångavstånd, ungefär 700 meter bort.

## Trafikmiljö

### Gatunät

Planområdet ligger centralt i Hudiksvall och omges således av kommunala gator och vägar. Väster om området, utmed befintliga bostäder, går en av kommunens huvudledsgator, Södra vägen. Årsdygnstrafikmätning (ÅDT), utförd av Hudiksvalls kommun våren 2023, visade att Södra vägen trafikeras av cirka 13 113 fordon/dygn. Hastighetsgränsen är 60km/h och kommunen är väghållare.

Norr i området går Järnvägsgatan och är den väg som primärt används för att angöra skolområdet. Längs med Järnvägsgatan är hastigheten 40 km/h med kommunen som väghållare. Järnvägsgatan angör sedan Håstagatan längre österut, där det idag råder trafikförbud. Se bild 40 för gatustrukturer.

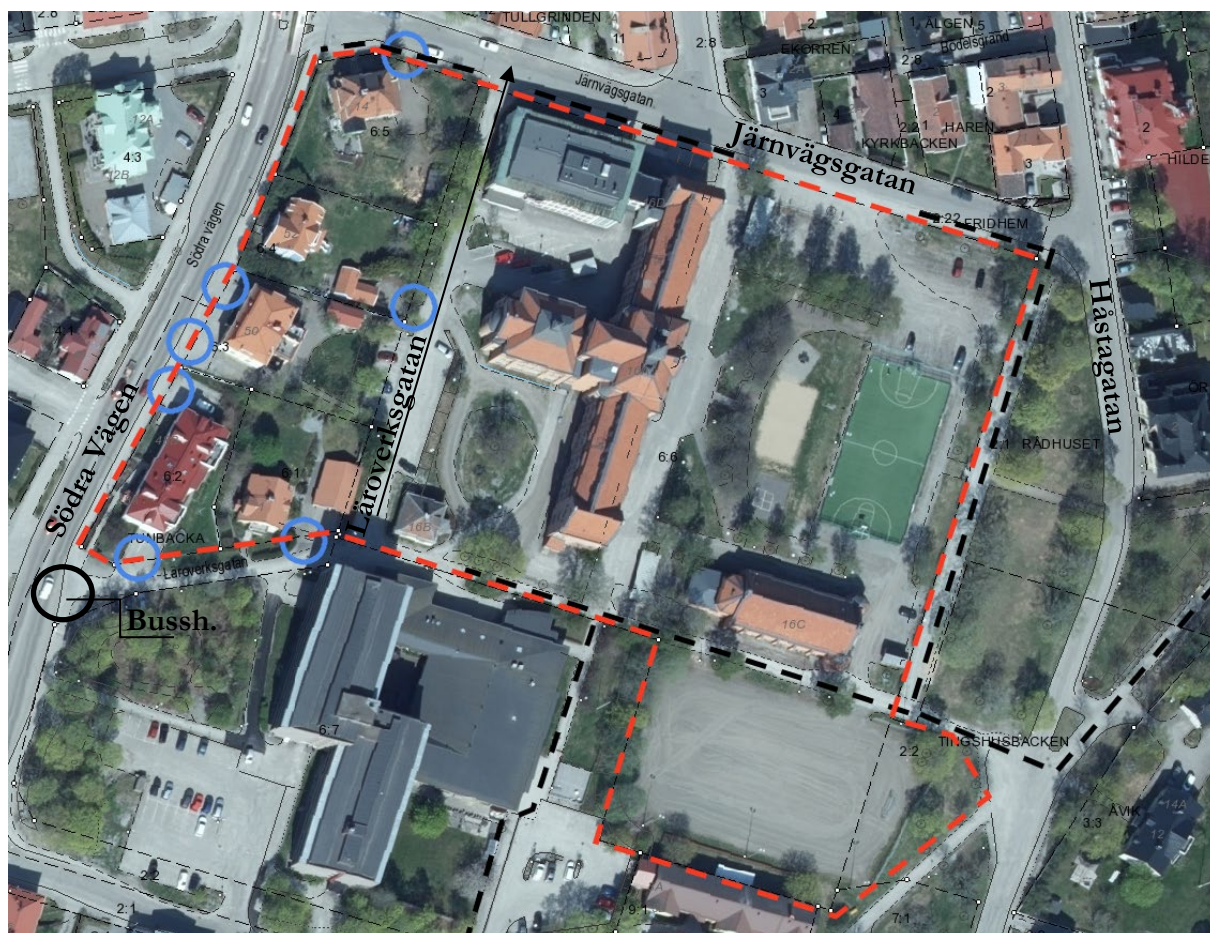


Bild 41: Gatstruktur - närliggande vägar, utfarter (o), gång och cykel (--) samt hållplatsläge för buss.

# Läroverksgatan

Inom planområdet finns även Läroverksgatan som har sin sträckning genom två fastigheter, Tingshusbacken 2:2 och Tunbacka 6:6. Hastigheten på Läroverksgatan är 30km/h.

Läroverksgatan är i dagens gällande stadsplan (akt 2184–2993) inte planlagd som väg/gata men nyttjas som detta i praktiken. Bland annat har flera utav de boende tillåtelse att ha sina in- och utfarter mot Läroverksgatan samt att Läroverksgatan används för angöring av Läroverket. Läroverksgatan används även av de ungdomar som går på Läroverket, framför allt de som anländer med buss utmed Södra vägen. Läroverksgatan fyller således flera allmänna behov och ger intrycket av att vara en lokalgata. Se bild 41 för Läroverksgatans lokalisering i området.

### Utfarter och parkering

Flera utav bostäderna har utfart mot Läroverksgatan, detta gäller framförallt fastigheten Tunbacka 6:1, 6:2, 6:3 och 6:4. Fastigheterna Tunbacka 6:2 och 6:3 har även utfart mot Södra vägen. Tunbacka 6:5 har enbart utfart mot Järnvägsgatan. Tunbacka 6:6, det vill säga Läroverket har utfart mot både Järnvägsgatan och Läroverksgatan. Se bild 41 för in- och utfarter.

Parkering för bostäderna sköts inom egen fastighet. Dock förekommer även så kallad ”friparkering”/parkering utan tillåtelse, utmed Läroverksgatan, i höjd med korsningen Läroverksgatan/Södra Vägen. Enligt uppgifter nyttjas ytan som privat parkeringsplats och som ”pendlar-parkering”. Det finns även en större parkeringsyta för boende i flerbostadshus längs med Läroverksgatan. Se bild 36 för parkering.



Bild 42: Parkering utmed Järnvägsgatan (google maps, 2023)

Parkering för skolans behov finns för tre områden, två mindre väster om byggnaden samt den primära, som ligger öster om byggnaden. Längs med Järnvägsgatan tillåts även parkerade bilar som kräver backning ut i gatan. Uppskattningsvis handlar det om 8 – 10 bilar. Se bild 36 för parkering.

### Gång och cykeltrafik

Inom området finns en kommunalt skyltad gång- och cykelväg. Cykelvägen ingår i det lokala nätet och hänger samman med den gång och cykelväg som går igenom den närliggande parken, Äppelparken. Vägen fortsätter sin sträckning inom Tunbacka (Tunbacka 6:7) och upphör i höjd med skolbyggnaden (Läroverket).

Längs Järnvägsgatan är gång och cykelmöjligheterna begränsade, speciellt i höjd med skolområdet. Här saknas anvisade ytor för båda sidorna av vägen. Upplevelsen är dock att det har funnits en trottoar för Järnvägsgatans södra sida, men som plockats bort och ersatts med parkering. Se bild 42.

### Kollektivtrafik

Hållplatsläge för buss finns längs Södra vägen. Se bild 41 för hållplatsläge.

## KONSEKVENSER

I aktuellt avsnitt redogörs för planens konsekvenser ur för sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter av hållbar utveckling.

### Fastigheter och rättigheter

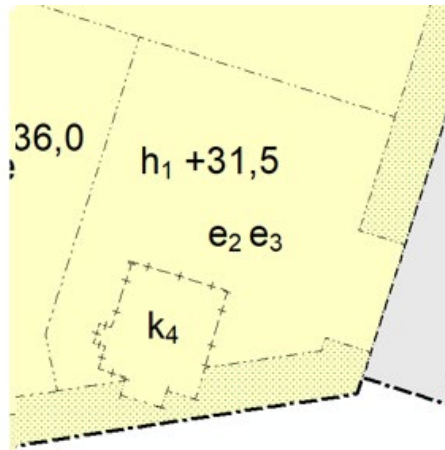
#### Fastighetskonsekvensbeskrivning

Syftet med detaljplanen har framförallt varit att förse viktig kulturmiljö med skydd samt ersätta den äldre stadsplanen från 1955 (aktnr. 2184–2993). Intentionen har inte varit att utveckla området till något annat utan ambitionen har varit att befästa det som redan finns. För att uppdatera och bekräfta rådande förhållande behöver dock planbestämmelser komma till, ändras eller tas bort för att användningen och detaljplanen ska följa de regler och riktlinjer som gäller idag.

För att öka förståelsen för detaljplanens regleringar för enskilda ges nedan en konsekvensbeskrivning där beskrivning av respektive planbestämmelse ges, dess syfte och betydelse samt kommunens bedömning av konsekvens.

#### Tunbacka 6:1

Tunbacka 6:1 är i stadsplanen från 1955 (aktnr. 2184–2993) planlagd som område för bostadsändamål, fristående hus (BF) i två våningar (II). Även mark som icke får bebyggas (:::) förekommer längsmed Läroverksgatan. Fastigheten består av en huvudbyggnad samt garage. Med dagens gällande stadsplan är befintligt garage placerad på mark som ej får bebyggas. Fastigheten har således ett planstridigt utgångsläge.



*Tunbacka 6:1 fastighet (rött), stadsplan (21-84-2993) samt förslag till ny detaljplan*

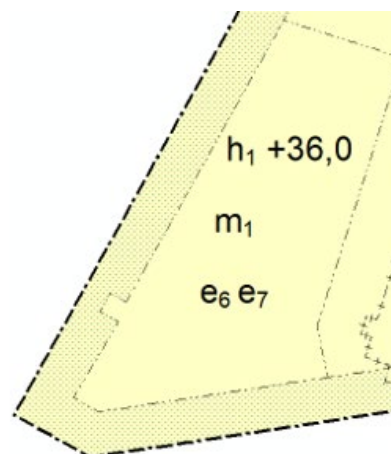
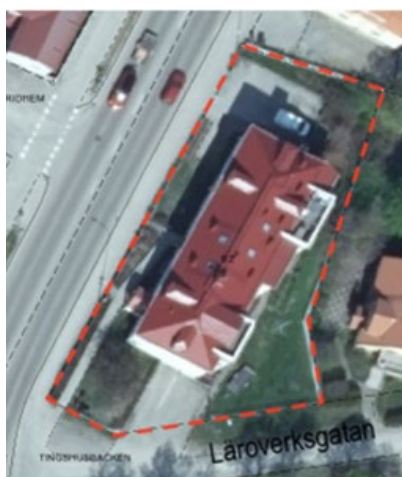
| Planbestämmelse    | Beskrivning                                                                                                                                                                              | Bedömning av konsekvens                                     |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Bostadsändamål (B) | Medger bostadsändamål på fastigheten. Fastigheten får alltså bebyggas med byggnader som avses nyttjas för bostadsändamål samt komplementbyggnader som hör bostäder till (ex garage osv). | Motsvarande markanvändning som gäller för fastigheten idag. |

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                          | Syftet är att bekräfta befintlig bostadsanvändning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad ( <b>e3</b> ) och komplementbyggnad ( <b>e2</b> ) | Planförslaget är att huvudbyggnad tillåts till en byggnadsarea om 140 kvm och komplementbyggnad till 80 kvm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Inom fastigheten finns idag ett bostadshus på cirka 107 kvm samt garage på 75 kvm. Fastigheten är cirka 940 m<sup>2</sup>.</p> <p>Förslaget innebär att det finns möjlighet att bygga ut huvudbyggnaden med cirka 30 kvm och komplementbyggnad med 5 kvm.</p> <p>Bedömningen är att ingen negativ konsekvens förefaller. Fastigheten strider inte mot bestämmelsen och har byggrätt kvar att nyttja.</p>                                                                                                                                                                                              |
| Marken får ej förses med byggnad (:::)                                                   | Bestämmelsen innebär att marken inte får förses med byggnader som kräver lov enligt PBL. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsefritt område mellan fastighetsgräns och intilliggande vägar. Allmänt är att 4,5 meter ska vara fritt från bebyggelse mellan vägar och bebyggelse.                                                                                                                                    | <p>Bestämmelsen förekommer idag längs fastighetens östra gräns, mot Läroverket. Nytt blir att bestämmelsen även kommer att gälla för dess södra gräns.</p> <p>Bebyggelsefritt område är 4,5 meter, men där bestämmelsen har anpassats efter befintlig bebyggelse.</p> <p>Bedömningen är att förutsättningarna förbättras eftersom garaget inte längre blir planstridigt.</p>                                                                                                                                                                                                                             |
| Varsamhet ( <b>k4</b> )                                                                  | <p>Bestämmelser om varsamhet syftar till att precisera det generella varsamhetskravet som finns i plan- och bygglagen. Varsamhetsbestämmelser visar således vilka utmärkande drag som fastighetsägare och bygglovshandläggare ska vara varsam med vid en eventuell bygglovsprövning.</p> <p>I aktuellt fall bedöms bevarande värden bara bostadshusets <b>proportioner och form med rött lertegel och locklistpanel i trä.</b></p> | <p>Varsamhetsbestämmelsen och dess inskrivna värden är bestämd utifrån den bebyggelseinventering som gjorts (Norconsult, 2023). Bestämmelserna innebär att de värden som är inskrivet i <b>k4</b> ska <i>bibehållas</i>. Exempelvis kan taket underhållas och bytas så länge det ges liknande utformning, dvs tegelrött lertegel.</p> <p>Bedömningen är att bestämmelsen ej innebär en betydande olägenhet eftersom byggnaden redan omfattas av PBL krav om varsamhet. Bestämmelsen bidrar snarare att det blir tydligare vilka värden som ska värnas och vad som inte ingår. Varsamhetsbestämmelsen</p> |

|                                  |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  |                                                                        | underlättar därmed framtida bygglovsprocesser för fastigheten.                                                                                                                                                                                                             |
| Högsta nockhöjd ( $h_1 + 31,5$ ) | Bestämma högsta tillåtna nockhöjd för byggnad över nollplanet (havet). | Bestämmelsen behövs eftersom byggnaden inte försetts med något rivningsförbud, vilket innebär att en ny byggnad i framtiden kan ersätta dagens. Bedömningen är att bestämmelsen inte medför någon konsekvens eftersom höjden är bestämt utifrån byggnadens nuvarande höjd. |

### Tunbacka 6:2

Tunbacka 6:2 är i stadsplanen från 1955 (aktnr. 2184–2993) planlagd som område för bostadsändamål, friståendehus (**BF**) i två våningar (**II**). Även mark som icke får bebyggas (:::) förekommer. Fastigheten består av ett större flerfamiljshus.



*Tunbacka 6:2 fastighet (rött), stadsplan (21-84-2993) samt förslag till ny detaljplan*

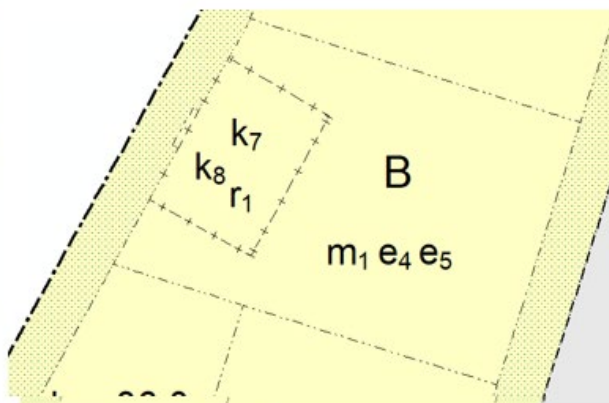
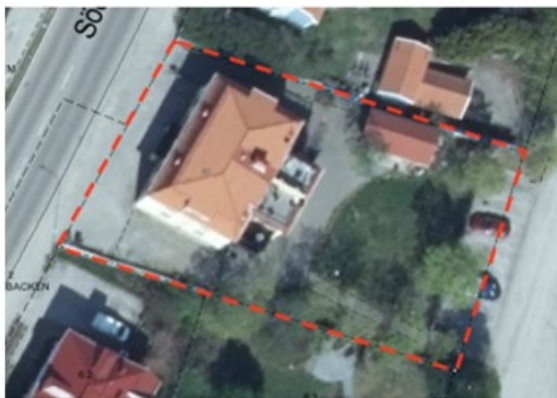
| Planbestämmelse                                                                          | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                  | Bedömning av konsekvens                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bostadsändamål ( <b>B</b> )                                                              | Medger bostadsändamål på fastigheten. Fastigheten får alltså bebyggas med byggnader som avses nyttjas för bostadsändamål samt komplementbyggnader som hör bostäder till (ex garage osv). Syftet är att bekräfta befintlig bostadsanvändning. | Motsvarande markanvändning som gäller för fastigheten idag.                                |
| Tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad ( <b>e6</b> ) och komplementbyggnad ( <b>e7</b> ) | Planförslaget är att huvudbyggnad tillåts till en byggnadsarea om 315 kvm och                                                                                                                                                                | Inom fastigheten finns idag ett flerfamiljshus med lägenheter. Uppskattad byggnadsarea för |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | komplementbyggnad till 25 kvm.                                                                                                                                                                                                                                                                        | byggnaden är cirka 305m <sup>2</sup> . Fastigheten är cirka 1035 m <sup>2</sup> .<br><br>Förslaget innebär att det finns möjlighet att bygga ut huvudbyggnaden med cirka 10 kvm och komplementbyggnader med 25 kvm, ex miljöhus om ett sådant behov finns i framtiden.<br><br>Bedömningen är ingen negativ konsekvens. Fastigheten strider inte mot bestämmelsen och har byggrätt kvar att nyttja.                                                                                                                                                                 |
| Marken får ej försees med byggnad (:::) | Bestämmelsen innebär att marken inte får försees med byggnader som kräver lov enligt PBL. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsefritt område mellan fastighetsgräns och intilliggande vägar. Allmänt är att 4,5 meter ska vara fritt från bebyggelse mellan vägar och bebyggelse.      | Bestämmelsen förekommer idag längs fastighetens västra gräns, mot Södra vägen. Nytt blir att bestämmelsen även kommer att gälla vid dess södra gräns, mot Läroverksgatan.<br><br>Bebyggelsefritt område är 4,5 meter, men där bestämmelsen har anpassats efter befintlig bebyggelse.<br>Huvudentrén kommer inte längre att vara placerad på prickad mark, vilket anses positivt.                                                                                                                                                                                   |
| Skydd mot störning (m <sub>1</sub> )    | Skydd mot störning används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar från omgivningen.<br><br>Syftet med bestämmelsen är att ställa krav på att <i>vid nybyggnation ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet/bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida.</i> | Enligt utförd trafikbullerutredning (Forcit Consulting, 2023) klaras ej fasadvärderna för befintlig byggnad. När fasadvärderna ej klaras ska minst hälften av bostadsrummen vändas mot en ljuddämpad sida enligt 4 § trafikbullerförordningen (2015:216).<br><br>Kravet om ändrad planlösning kommer först träda i kraft vid nybyggnation eftersom bostaden är befintlig. Bedömning är därmed att konsekvenserna av denna bestämmelse är ringa eftersom bestämmelsen egentligen blir aktuell om huset av någon anledning skulle försvinna och det ska byggas nytt. |

|                                  |                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Högsta nockhöjd ( $h_1 + 36,0$ ) | Bestämma högsta tillåtna nockhöjd för byggnad över nollplanet (havet). | Bestämmelsen behövs eftersom byggnaden inte försetts med något rivningsförbud, vilket innebär att en ny byggnad i framtiden kan ersätta dagens. Bedömningen är att bestämmelsen inte medför någon konsekvens eftersom höjden är bestämt utifrån byggnadens nuvarande höjd. |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Tunbacka 6:3

Tunbacka 6:3 är i stadsplanen från 1955 (aktnr. 2184–2993) planlagd som område för bostadsändamål, fristående hus (**BF**) i två våningar (**II**). Även mark som icke får bebyggas (:::) förekommer. Fastigheten består av ett större flerbostadshus samt en mindre komplementbyggnad.



*Tunbacka 6:3 fastighet (rött), stadsplan (21-84-2993) samt förslag till ny detaljplan*

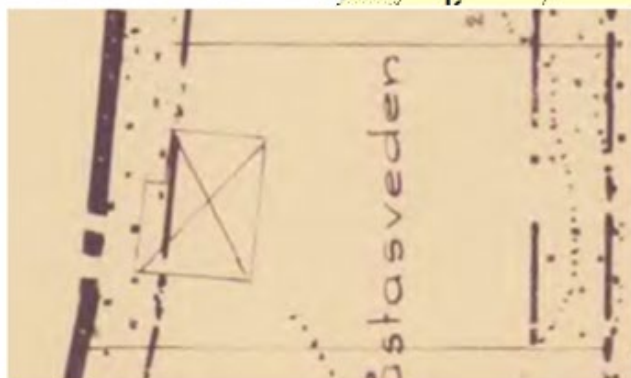
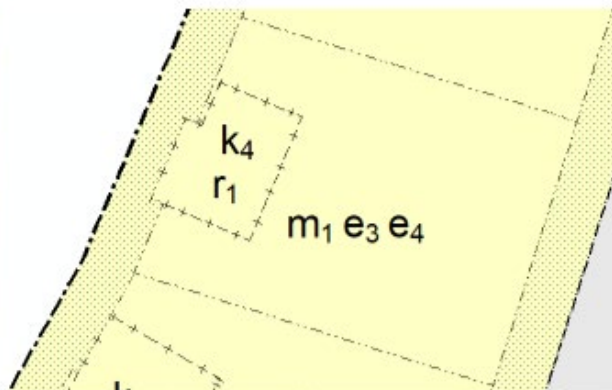
| Planbestämmelse             | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                  | Bedömning av konsekvens                                     |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Bostadsändamål ( <b>B</b> ) | Medger bostadsändamål på fastigheten. Fastigheten får alltså bebyggas med byggnader som avses nyttjas för bostadsändamål samt komplementbyggnader som hör bostäder till (ex garage osv). Syftet är att bekräfta befintlig bostadsanvändning. | Motsvarande markanvändning som gäller för fastigheten idag. |

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad (e <sub>5</sub> ) och komplementbyggnad (e <sub>4</sub> ) | Planförslaget är att huvudbyggnad tillåts till en byggnadsarea om 220 kvm och komplementbyggnad till 55 kvm.                                                                                                                                                                                                        | <p>Inom fastigheten finns idag ett flerbostadshus med lägenheter samt mindre komplementbyggnad. Uppskattad byggnadsarea för huvudbyggnad är 220 kvm och förrådet 25 kvm. Fastigheten är cirka 1145 m<sup>2</sup>.</p> <p>Förslaget innebär att det inte finns möjlighet att bygga ut huvudbyggnaden ytterligare än vad som redan gjorts. Utomhusmiljön kan dock kompletteras med ytterligare 30 kvm.</p> <p>Ingen negativ konsekvens. Fastigheten strider inte mot bestämmelsen och har byggrätt kvar att nyttja.</p>                                                     |
| Marken får ej förses med byggnad (:::)                                                           | Bestämmelsen innebär att marken inte får förses med byggnader som kräver lov enligt PBL. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsefritt område mellan fastighetsgräns och intilliggande vägar. Allmänt är att 4,5 meter ska vara fritt från bebyggelse mellan vägar och bebyggelse.                     | Bestämmelsen förekommer idag längs fastighetens västra och östra gräns, mot Södra vägen och Läroverksgatan. Förslag till ny detaljplan föreslår detsamma. Bebyggelsefritt område är 4,5 meter, men där bestämmelsen har anpassats efter befintlig bebyggelse. Bedömningen är att ingen negativ konsekvens uppstår.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Skydd mot störning (m <sub>1</sub> )                                                             | <p>Skydd mot störning används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar från omgivningen.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att ställa krav på att <i><b>vid nybyggnation ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet/bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida.</b></i></p> | <p>Enligt utförd trafikbullerutredning (Forcit Consulting, 2023) klaras ej fasadvärdena för befintlig byggnad. När fasadvärden ej klaras ska minst hälften av bostadsrummen vändas mot en ljuddämpad sida enligt 4 § trafikbullerförordningen (2015:216).</p> <p>Kravet om ändrad planlösning kommer dock att träda i kraft vid nybyggnation eftersom bostaden är befintlig. Bedömning är därmed att konsekvenserna av denna bestämmelse är ringa eftersom bestämmelsen egentligen blir aktuell om huset av någon anledning skulle försvinna och det ska byggas nytt.</p> |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Förbud mot rivning ( <b>r<sub>1</sub></b> )               | <p>Bestämmelsen innebär att byggnad inte får rivas. Syftet är att bevara flerbostadshuset som är utmärkande och miljöskapande för området.</p> <p>Entré och balkonger är undantaget bestämmelsen eftersom dessa inte är original, utan tillbyggnader som kommit till under senare tid.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Bestämmelsen är bestämd utifrån den bebyggelseinventering som gjorts (Norconsult, 2023).</p> <p>Förbud mot rivning kan enligt 14 kap 7 § plan- och bygglagen innebära att kommunen blir ersättningsskyldig gentemot fastighetsägaren. Bedömningen är dock att detta inte är aktuellt här eftersom byggnaden är i fint, välbehållet skick samt att pågående markanvändningen inte försvåras eller omöjliggörs. Läs mer om rätt till ersättning sidan 83.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Varsamhet ( <b>k<sub>7</sub></b> , <b>k<sub>8</sub></b> ) | <p>Bestämmelser om varsamhet syftar till att precisera det generella varsamhetskravet som finns i plan- och bygglagen.</p> <p>Varsamhetsbestämmelser visar således vilka utmärkande drag som fastighetsägare och bygglovshandläggare ska vara varsam med vid en eventuell bygglovsprövning</p> <p>I aktuellt fall handlar det om att byggnadens <b><i>proportioner och form med rött lertegel samt de småspröjsade fönsternas form, material och indelning.</i></b></p> <p>Entré och balkonger är undantaget bestämmelsen eftersom dessa inte är original, utan tillbyggnader som kommit till under senare tid.</p> | <p>Varsamhetsbestämmelserna och dess inskrivna värden är bestämd utifrån den bebyggelseinventering som gjorts (Norconsult, 2023).</p> <p>Bestämmelserna innebär att de värden som är inskrivet i <b><i>k<sub>7</sub>och k<sub>8</sub></i></b> ska <i>bibehållas</i>. Exempelvis kan taket underhållas och bytas så länge det ges liknande utformning, dvs tegelrött lertegel.</p> <p>Bedömningen är att bestämmelsen ej innebär en betydande olägenhet eftersom byggnaden redan omfattas av PBL krav om varsamhet.</p> <p>Bestämmelsen bidrar snarare till att det blir tydligare vilka värden som ska värnas och vad som inte ingår. Varsamhetsbestämmelsen underlättar därmed framtida bygglovsprocesser för fastigheten.</p> |

### Tunbacka 6:4

Tunbacka 6:4 är i stadsplanen från 1955 (aktnr. 2184–2993) planlagd som område för bostadsändamål, friståendehus (BF) i två våningar (II). Även mark som icke får bebyggas (:::) förekommer. Fastigheten planlades även delvis planstridig eftersom prickmark delvis placerats över befintlig byggnad.



*Tunbacka 6:4 fastighet (rött), stadsplan (21-84-2993) samt förslag till ny detaljplan*

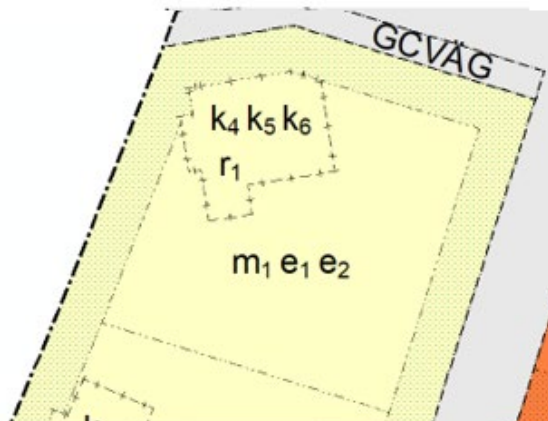
| Planbestämmelse                                                                                  | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                  | Bedömning av konsekvens                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bostadsändamål (B)                                                                               | Medger bostadsändamål på fastigheten. Fastigheten får alltså bebyggas med byggnader som avses nyttjas för bostadsändamål samt komplementbyggnader som hör bostäder till (ex garage osv). Syftet är att bekräfta befintlig bostadsanvändning. | Motsvarande markanvändning som gäller för fastigheten idag.                                                                                                                                                                                                                        |
| Tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad (e <sub>3</sub> ) och komplementbyggnad (e <sub>4</sub> ) | Planförslaget är att huvudbyggnad tillåts till en byggnadsarea om 140 kvm och komplementbyggnad till 55 kvm.                                                                                                                                 | Inom fastigheten finns idag ett bostadshus på cirka 110 kvm samt komplementbyggnad på 40 kvm. Fastigheten är cirka 970 m <sup>2</sup> .<br><br>Förslaget innebär att befintlig huvudbyggnad kan byggas till med ungefär 30 kvm samt att det kan uppföras 15 kvm komplementbyggnad. |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ingen negativ konsekvens. Fastigheten strider inte mot bestämmelsen och har byggrätt kvar att nyttja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Marken får ej förses med byggnad (:::) | Bestämmelsen innebär att marken inte får förses med byggnader som kräver lov enligt PBL. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsefritt område mellan fastighetsgräns och intilliggande vägar. Allmänt är att 4,5 meter ska vara fritt från bebyggelse mellan vägar och bebyggelse.                                  | Bestämmelsen förekommer idag längs fastighetens östra och västra gräns, mot Södra vägen och Läroverksgatan. Förslag till ny detaljplan föreslår detsamma. Bebyggelsefritt område är 4,5 meter, men där bestämmelsen har anpassats efter befintlig bebyggelse. Bedömningen är att ingen negativ konsekvens uppstår.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Skydd mot störning (m <sub>1</sub> )   | <p>Skydd mot störning används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar från omgivningen.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att ställa krav på att <i><b>vid nybyggnation ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet/bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida.</b></i></p>              | <p>Enligt utförd trafikbullerutredning (Forcit Consulting, 2023) klaras ej fasadvärdena för befintlig byggnad. När fasadvärden ej klaras ska minst hälften av bostadsrummen vändas mot en ljuddämpad sida enligt 4 § trafikbullerförordningen (2015:216).</p> <p>Kravet om ändrad planlösning kommer dock att träda i kraft vid nybyggnation eftersom bostaden är befintlig. Bedömning är därmed att konsekvenserna av denna bestämmelse är ringa eftersom bestämmelsen egentligen blir aktuell om huset av någon anledning skulle försvinna och det ska byggas nytt.</p> |
| Förbud mot rivning (r <sub>1</sub> )   | <p>Bestämmelsen innebär att byggnad inte får rivas. Syftet är att bevara villan som är utmärkande och miljöskapande för området. Fastigheten bedöms också innehålla kulturvärden.</p> <p>Utbyggnad mot öster är undantaget bestämmelsen eftersom den inte är original, utan en tillbyggnad som kommit till under senare tid.</p> | <p>Bestämmelsen är bestämd utifrån den bebyggelseinventering som gjorts (Norconsult, 2023).</p> <p>Förbud mot rivning kan enligt 14 kap 7 § plan- och bygglagen innebära att kommunen blir ersättningsskyldig gentemot fastighetsägaren. Bedömningen är dock att detta inte är aktuellt här eftersom byggnaden är i fint, välbehållet skick samt att pågående markanvändningen inte försvåras eller omöjliggörs. Läs</p>                                                                                                                                                  |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | mer om rätt till ersättning sidan 83.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Varsamhet ( <b>k<sub>4</sub></b> ) | <p>Bestämmelser om varsamhet syftar till att precisera det generella varsamhetskravet som finns i plan- och bygglagen.</p> <p>Varsamhetsbestämmelser visar således vilka utmärkande drag som fastighetsägare och bygglovshandläggare ska vara varsam med vid en eventuell bygglovsprövning</p> <p>I aktuellt fall handlar det om att byggnadens <b><i>proportioner och form med brant sadeltak beklätt med rött lertegel samt locklistpanel i trä.</i></b></p> <p>Utbyggnad mot öster är undantaget bestämmelsen eftersom den inte är original, utan en tillbyggnad som kommit till under senare tid.</p> | <p>Varsamhetsbestämmelserna och dess inskrivna värden är bestämd utifrån den bebyggelseinventering som gjorts (Norconsult, 2023). Bestämmelserna innebär att de värden som är inskrivet i <b><i>k<sub>4</sub></i></b> ska <i>bibehållas</i>. Exempelvis kan taket underhållas och bytas så länge det ges liknande utformning, dvs tegelrött lertegel.</p> <p>Bedömningen är att bestämmelsen ej innebär en betydande olägenhet eftersom byggnaden redan omfattas av PBL krav om varsamhet. Bestämmelsen bidrar snarare till att det blir tydligare vilka värden som ska värnas och vad som inte ingår.</p> <p>Varsamhetsbestämmelsen underlättar därmed framtida bygglovsprocesser för fastigheten</p> |

### Tunbacka 6:5

Tunbacka 6:5 är i stadsplanen från 1955 (aktnr. 2184–2993) planlagd som område för bostadsändamål, friståendehus (BF) i två våningar (II). Även mark som icke får bebyggas (:::) förekommer.



*Tunbacka 6:5 fastighet (rött), stadsplan (21-84-2993) samt förslag till ny detaljplan*

| Planbestämmelse                                                                                  | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                  | Bedömning av konsekvens                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bostadsändamål (B)                                                                               | Medger bostadsändamål på fastigheten. Fastigheten får alltså bebyggas med byggnader som avses nyttjas för bostadsändamål samt komplementbyggnader som hör bostäder till (ex garage osv). Syftet är att bekräfta befintlig bostadsanvändning. | Motsvarande markanvändning som gäller för fastigheten idag.                                                                                                                                                                                              |
| Tillåten byggnadsarea för huvudbyggnad (e <sub>1</sub> ) och komplementbyggnad (e <sub>2</sub> ) | Planförslaget är att huvudbyggnad tillåts till en byggnadsarea om 160 kvm och komplementbyggnad till 80 kvm.                                                                                                                                 | Inom fastigheten finns idag ett bostadshus på cirka 160 kvm samt mindre friggebod på 15 kvm. Fastigheten är cirka 1280 m <sup>2</sup> .<br><br>Förslaget innebär att befintlig huvudbyggnad inte kan byggas till ytterligare men att det finns möjlighet |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>att komplettera utomhusmiljö med ytterligare 65 kvm.</p> <p>Ingen negativ konsekvens. Fastigheten strider inte mot bestämmelsen och har byggrätt kvar att nyttja.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Marken får ej förses med byggnad (:::) | Bestämmelsen innebär att marken inte får förses med byggnader som kräver lov enligt PBL. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsefritt område mellan fastighetsgräns och intilliggande vägar. Allmänt är att 4,5 meter ska vara fritt från bebyggelse mellan vägar och bebyggelse.                     | Bestämmelsen förekommer idag längs fastighetens västra, norra och östra gräns, alltså mot Södra vägen, Järnvägsgatan och Läroverksgatan. Förslag till ny detaljplan föreslår detsamma. Bebyggelsefritt område är 4,5 meter, men där bestämmelsen har anpassats efter befintlig bebyggelse. Bedömningen är att ingen negativ konsekvens uppstår.                                                                                                                                                                                                                            |
| Skydd mot störning (m <sub>1</sub> )   | <p>Skydd mot störning används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka exempelvis störningar från omgivningen.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att ställa krav på att <b><i>vid nybyggnation ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet/bostad ska orienteras mot en ljuddämpad sida.</i></b></p> | <p>Enligt utförd trafikbullerutredning (Forcit Consulting, 2023) klaras ej fasadvärdena för befintlig byggnad. När fasadvärden ej klaras ska minst hälften av bostadsrummen vändas mot en ljuddämpad sida enligt 4 § trafikbullerförordningen (2015:216).</p> <p>Kravet om ändrad planlösning kommer dock att träda i kraft vid nybyggnation eftersom bostaden är befintlig. Bedömning är därmed att konsekvenserna av denna bestämmelse är ringa eftersom bestämmelsen egentligen blir aktuell om huset av någon anledning skulle brinna ner och det ska byggas nytt.</p> |
| Förbud mot rivning (r <sub>1</sub> )   | Bestämmelsen innebär att byggnad inte får rivas. Syftet är att bevara villan som är utmärkande och miljöskapande för området. Fastigheten bedöms också innehålla kulturvärden.                                                                                                                                      | <p>Bestämmelsen är bestämd utifrån den bebyggelseinventering som gjorts (Norconsult, 2023).</p> <p>Förbud mot rivning kan enligt 14 kap 7 § plan- och bygglagen innebära att kommunen blir ersättningsskyldig gentemot fastighetsägaren. Bedömningen är dock att detta inte är aktuellt här eftersom byggnaden är i fint, välbehållet skick samt att pågående markanvändningen inte</p>                                                                                                                                                                                    |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | försvåras eller omöjliggörs. Läs mer om rätt till ersättning sidan 83.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Varsamhet<br>( <i>k<sub>4</sub>, k<sub>5</sub>, k<sub>6</sub></i> ) | <p>Bestämmelser om varsamhet syftar till att precisera det generella varsamhetskravet som finns i plan- och bygglagen.</p> <p>Varsamhetsbestämmelser visar således vilka utmärkande drag som fastighetsägare och bygglovshandläggare ska vara varsam med vid en eventuell bygglovsprövning</p> <p>I aktuellt fall bedöms kulturvärden vara <b><i>fönsternas form, indelning och proportioner, villans proportioner och form med brant sadeltak beklätt med rött lertegel samt locklistpanel i trä samt portiken mot Järnvägsgatan.</i></b></p> | <p>Varsamhetsbestämmelserna och dess inskrivna värden är bestämd utifrån den bebyggelseinventering som gjorts (Norconsult, 2023). Bestämmelserna innebär att de värden som är inskrivet i <b><i>k<sub>4</sub>, k<sub>5</sub> och k<sub>6</sub></i></b> ska <i>bibehållas</i>.</p> <p>Exempelvis kan taket underhållas och bytas så länge det ges liknande utformning, dvs tegelrött lertegel.</p> <p>Bedömningen är att bestämmelsen ej innebär en betydande olägenhet eftersom byggnaden redan omfattas av PBL krav om varsamhet.</p> <p>Bestämmelsen bidrar snarare till att det blir tydligare vilka värden som ska värnas och vad som inte ingår.</p> <p>Varsamhetsbestämmelsen underlättar därmed framtida bygglovsprocesser för fastigheten</p> |

## Rätt till ersättning

För att skydda viktig kulturmiljö förekommer bestämmelser om skydd och kulturvärden samt rivningsförbud i planförslaget. Planbestämmelserna grundar sig på den bebyggelseinventering som gjorts (Norconsult, 2023). Bestämmelse om rivningsförbud (**r**) och skydd av kulturvärden (**q**) kan i vissa fall innebära att kommunen blir ersättningsskyldig gentemot fastighetsägaren.

- Enligt 14 kap 7 § plan- och bygglagen har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.
- I 14 kap. 23 och 24 §§ plan- och bygglagen anges hur ersättning ska bestämmas för minskning av en fastighets marknadsvärde till följd av ett rivningsförbud.  
Marknadsvärde minskningen ska beräknas:
  1. som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet eller den åtgärd som avses i 8§, och
  2. utan hänsyn till förväntningar om ändring av markanvändningen.
- Enligt 14 kap 10 § plan- och bygglagen har fastighetens ägare även rätt till ersättning av kommunen för den skada skyddsbestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock

endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

#### Tunbacka 6:5, Grosshandlarvilla i jugendstil

Fastigheten har i detaljplanen försetts med en bestämmelse om förbud mot rivning ( $r_1$ ) samt tre bestämmelser om varsamhet ( $k_4$ ,  $k_5$ ,  $k_6$ ). Enligt plan- och bygglagen kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning. I aktuellt fall är bedömningen att rivningsförbudet inte utlöser sådan skyldighet. För varsamhetsbestämmelser ges i regler ingen ersättning eftersom varsamhetsbestämmelserna endast är en precisering av det generella varsamhetskravet som finns i plan- och bygglagen.

Tunbacka 6:5 nuvarande markanvändning är bostäder, vilket detaljplanen fortsatt tillåter (B). Rivningsförbudet bedöms inte försvåra att byggnaden fortsatt kan nyttjas för detta ändamål varför marknadsvärdet på fastigheten inte heller bedöms sjunka. Fastigheten är även i gott skick. Rivningsförbudet medför alltså inte att fastigheten direkt måste underhållas eller rustas för att anses skyddad. Bestämmelserna bedöms inte medföra merkostnader för fastighetsägaren.

#### Tunbacka 6:4, Den blå 1920-talsvillan

Fastigheten har i detaljplanen försetts med en bestämmelse om förbud mot rivning ( $r_1$ ) samt en bestämmelse om varsamhet ( $k_4$ ). Enligt plan- och bygglagen kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning. I aktuellt fall är bedömningen att rivningsförbudet inte utlöser sådan skyldighet. För varsamhetsbestämmelser ges i regler ingen ersättning eftersom varsamhetsbestämmelserna endast är en precisering av det generella varsamhetskravet som finns i plan- och bygglagen.

Tunbacka 6:4 nuvarande markanvändning är bostäder, vilket detaljplanen fortsatt tillåter (B). Rivningsförbudet bedöms inte försvåra att byggnaden fortsatt kan nyttjas för detta ändamål varför marknadsvärdet på fastigheten inte heller bedöms sjunka. Fastigheten är även i gott skick. Rivningsförbudet medför alltså inte att fastigheten direkt måste underhållas eller rustas för att anses skyddad. Bestämmelserna bedöms inte medföra merkostnader för fastighetsägaren.

#### Tunbacka 6:3, Flerbostadshus från 1930-talet.

Fastigheten har i detaljplanen försetts med en bestämmelse om förbud mot rivning ( $r_1$ ) samt två bestämmelser om varsamhet ( $k_7$ ,  $k_8$ ). Enligt plan- och bygglagen kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning för rivningsförbudet. I aktuellt fall är bedömningen att förbudet mot rivning inte utlöser sådan skyldighet. För varsamhetsbestämmelser ges i regler ingen ersättning eftersom varsamhetsbestämmelserna endast är en precisering av det generella varsamhetskravet som finns i plan- och bygglagen.

Tunbacka 6:3 nuvarande markanvändning är bostäder, vilket detaljplanen fortsatt tillåter (B). Tillkommande rivningsförbud bedöms inte försvåra att byggnaden fortsatt kan nyttjas för detta ändamål. Fastigheten är även i gott skick. Bestämmelsen medför alltså inte att fastigheten direkt måste underhållas eller rustas för att anses skyddad. Bestämmelserna anses alltså inte medföra merkostnader eller att fastigheten sjunker i värde.

## Tunbacka 6:6, Läroverket och dess kringbyggnader

Fastigheten har i detaljplanen försetts med förbud mot rivning, bestämmelser om varsamhet skydd av kulturvärden. För **Läroverksbyggnaden** gäller förbud mot rivning ( $r_1$ ), en bestämmelse om varsamhet ( $k_1$ ) samt fyra bestämmelser om skydd av kulturvärden ( $q_1, q_2, q_3, q_4$ ). För **Gymnastikbyggnaden** gäller rivningsförbud ( $r_1$ ), en bestämmelse om varsamhet ( $k_2$ ) samt två bestämmelser om skydd av kulturvärden ( $q_5, q_6$ ). För **vaktmästarbostaden** gäller rivningsförbud ( $r_1$ ) samt en bestämmelse om varsamhet ( $k_3$ ).

I aktuellt fall är kommunen fastighetsägare när bestämmelserna införs. Att kommunen ska ersätta sig själv är ej troligt.

## Natur

### Stadsbild

Då planförslaget intention ej är att möjliggöra för vidare utveckling gentemot idag är bedömningen att stadsbilden ej kommer att förändras. Bedömningen är snarare att stadsbilden skyddas eftersom den vilar på Läroverket, vars värden skyddas i detaljplanen.

### Alléer

Alléer omfattas alltid av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) vilket innebär att dispens krävs från Länsstyrelsen om de ska grävas/schaktas i närheten eller om trädet avses tas ner.

I aktuellt fall har kommunen gjort bedömningen att eventuella alléer framförallt finns längs den gång- och cykelväg som går igenom skolområdet samt längs parken i öster (Äppelparken). Även alléer inom skolgården kan förekomma. Där alléer bedöms finnas är markanvändningen grundskola F-9 (**S**<sub>1</sub>) som inte får förses med byggnad (:::) eller parkering (**n**<sub>1</sub>) vilket bedöms ge träden och eventuella alléer ett gott skydd. Träden berikar skolans utomhus i egenskap av skugga och trivsel. Kommunens bedömning är att risken för att de skulle tas ner är små eller ringa.

## Miljö

### Dagvatten

Dagvattenflödet bedöms generellt inte öka med detaljplanens genomförande eftersom ingen större utveckling eller förändring av området föreslås. Framtagen dagvattenutredning har därmed visat på hur, vart och på vilket sätt dagvatten kan tas om hand i befintlig miljö. Bedömningen är därmed att belastningen på kommunens dagvattennät kommer att minska eftersom det idag inte sker någon generell fördröjning inom området i över huvud taget.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Planförslaget medför inte ökad trafik varför bedömningen också görs att miljökvalitetsnormerna för luft inte heller kommer att påverkas eller försämrats.

## Vatten

Med föreslagna dagvattenåtgärder bedöms miljö kvalitetsnormerna för vatten att förbättras eftersom reningen kommer att öka gentemot dagens situation.

Figur 11 (halter) och figur 12 (mängder) redovisar föroreningsmängder för två scenarier av planområdet.

- Scenario 1 - Befintlig dagvattensituation där alla ytor avleds direkt till ledningssystem och vidare ut i recipient.
- Scenario 2 - Dagvattenhantering enligt dagvattenutredningens förslag inom delområde A, B, F1 och F2, G samt I. Kolumn fyra redovisar också hur många procent som renas inom hela utredningsområde för detta scenario.

| Ämne | Befintligt | Rening i delområde A, B, F1, F2, G och I | Reningseffekt för hela planområdet |
|------|------------|------------------------------------------|------------------------------------|
| P    | 81         | 76                                       | 6%                                 |
| N    | 1600       | 1500                                     | 6%                                 |
| Pb   | 6,1        | 5,7                                      | 7%                                 |
| Cu   | 18         | 17                                       | 6%                                 |
| Zn   | 49         | 46                                       | 6%                                 |
| Cd   | 0,36       | 0,33                                     | 8%                                 |
| Cr   | 5,5        | 5                                        | 9%                                 |
| Ni   | 3,9        | 3,5                                      | 10%                                |
| Hg   | 0,032      | 0,03                                     | 6%                                 |
| SS   | 27000      | 25000                                    | 7%                                 |
| BaP  | 0,02       | 0,018                                    | 10%                                |

Figur 11: Föroreningshalter (µg/l) för hela planområdet (Sigma Civil, 2024)

| Ämne | Befintligt | Rening i delområde A, B, F1, F2, G och I | Reningseffekt för hela planområdet |
|------|------------|------------------------------------------|------------------------------------|
| P    | 1,2        | 1,1                                      | 8%                                 |
| N    | 23         | 23                                       | 0%                                 |
| Pb   | 0,088      | 0,083                                    | 6%                                 |
| Cu   | 0,26       | 0,24                                     | 8%                                 |
| Zn   | 0,71       | 0,67                                     | 6%                                 |
| Cd   | 0,0052     | 0,0048                                   | 8%                                 |
| Cr   | 0,08       | 0,073                                    | 9%                                 |
| Ni   | 0,056      | 0,052                                    | 7%                                 |
| Hg   | 0,00046    | 0,00044                                  | 4%                                 |
| SS   | 400        | 360                                      | 10%                                |
| BaP  | 0,00029    | 0,00026                                  | 10%                                |

Figur 12: Föroreningsmängder (kg/år) för hela utredningsområdet (Sigma Civil, 2024)

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Fastigheterna som ligger ut med Södra vägen utsätts för höga bullernivåer på fasaden. Inga direkta åtgärder förslås eftersom dessa fastigheter är befintliga. Fastigheterna får dock godkända bullervärden för uteplats eftersom dessa är placerade på östra sidan av byggnaderna och därmed avskärmas från vägen. Vid nybyggnation inom planområdet kommer kravet enligt trafikbullerförordningen däremot träda i kraft och en åtgärd för att uppnå kravet är att orientera minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Detta säkerställs med planbestämmelse i plankartan. Bedömningen är därmed att förutsättningarna inte försämrats för befintliga bostäder, men om det i framtiden krävs att det byggs nytt kommer förutsättningarna att förbättras.

Skolgården utsetts främst av buller från järnvägen men tack vare den höjdskillnad som naturligt är mellan spår och skolgård skapas en naturlig avskärmning av ljudnivån från spåret. Det krav om att minst 50 % av skolans utemiljö inte ska ha en ljudnivå från väg- och spårtrafik på över 50 dBA, dygnsekvivalent, uppnås med goda resultat.

## Sociala

### Allmänna intressen

Bedömningen är att planförslaget behandlat barn och ungas liksom allmänhetens intressen väl. Detaljplanen säkerställer allmänt viktiga gångstråk liksom att planen även föreslår att viss utveckling. I detaljplanen har punkterna 1 och 5 i barnkonsekvensanalys tagits hänsyn till för att dels förbättra trafikmiljön längs Järnväggsgatan och men också för att skydda viktig friyta inom skolområdet. Bedömningen är att planförslaget medför positivt till de sociala konsekvenserna.

## Riksintresse

### Kulturmiljövård

Bedömningen är att planförslaget ej kommer att påverka riksintresset negativt. Detaljplanen bedöms snarare bidra positivt till riksintresset eftersom viktig kulturmiljö kommer att skyddas på ett bättre sätt gentemot dagens gällande plan.

## Totalförsvar

Aktuellt planområde ligger inom sammanhållen bebyggelse. Dock planeras ej för byggnader som överstiger en totalhöjd på 45 meter och planförslaget bedöms därmed ej påverka riksintresset negativt.

## Trafik

### Motortrafik

Detaljplanen medför att Läroverksgatan kommer att planläggas som allmänplats lokalgata (**GATA<sub>1</sub>**). Motivet till detta är då denna nyttjas av både boende i området samt transporter till och från Tunbacka servicebyggnad. I gatan ligger även allmänna ledningar. I och med gatans allmänna betydelse anses det lämpligt att denna övergår till att skötas och underhållas av kommunens

gatuenhet istället för att belasta skolans fastighet (Tunbacka 6:6). Bedömningen är dock att denna juridiska förändring inte kommer att medföra ökade trafikmängder jämfört med idag eftersom detaljplanen i övrigt inte möjliggör för mer verksamheter som har ett behov att nyttja vägen. Bedömningen är att inga negativa konsekvenser i form av buller för de närboende kommer att ske i samband med detta.

## Ekonomi

Planen möjliggör för mer allmänna ytor eftersom Läroverksgatan kommer att övergå till lokalgata (**GATA<sub>1</sub>**) samt att gång- och cykel (**GCVÄG**) kommer att byggas ut längs Järnvägsgatan. De tillkommande allmänna platserna innebär alltså ökade kostnader vad gäller byggande samt drift och underhåll. Bedömningen är dock att de ekonomiska kostnaderna för detta gynnar ett gemensamt behov och är en god investering i kommunen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

### Hudiksvalls Kommun

Michaela Eriksson  
Planarkitekt

Stefan Sundin Bromhed  
Mark- och exploateringsingenjör

Emma Nordebo Snygg  
Stadsarkitekt

Anna Juhlin  
ingenjör

Sara Johansson  
Verksamhetschef, Tekniska

Jonas Rasmusson VA-  
Miljöingenjör

Åsa Terent  
Miljöstrateg

Ari Abdullah  
Projektör