



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Avholm 2:2 i Friggesund, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Utveckling av turistmålet Avholmsberget

LAGA KRAFT



Bild från Avholmsberget.

INLEDNING	3
PLANENS SYFTE.....	3
PLANENS HANDLINGAR	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
NÄMNDBeslut.....	4
ÖVERSIKTSPLAN 2035.....	5
DETALJPLANER.....	5
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
2 KAP. MB – ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER.....	7
3 KAP. MB – GRUNDLÄGGANDE BESTÄMMELSER	7
4 KAP. MB – SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	7
5 KAP. MB – MILJÖKVALITETSNORMER.....	8
SAMLAD BEDÖMNING	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
NATUR	10
BEBYGGELSEOMRÅDEN	12
GATOR OCH TRAFIK	14
Hälsa och säkerhet	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
PLANFÖRSLAG	18
PLANBESTÄMMELSER I PLANKARTAN	19
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
SOCIALA.....	22
EKOLOGISKA KONSEKVENSER.....	22
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	23
EKONOMISKA FRÅGOR.....	24
TEKNISKA ÅTGÄRDER.....	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25

INLEDNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att säkra allmänhetens långsiktiga tillgång till det attraktiva utsiktsområdet och samtidigt möjliggöra för fortsatt restaurangverksamhet med tillhörande gäststugor. Vidareutvecklingen bedöms kunna bidra till en positiv utveckling av turismen och restaurangnäringen inom Dellenbygden och Hudiksvall som kommun.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser (juridiskt bindande)
- Grundkarta (2025-08-25)
- Fastighetsförteckning (2025-08-25)

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 vara förenligt med kommunens översiktsplan (2035) samt Länsstyrelsens yttrande om planen. 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.

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.

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

Antagande: Detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Området är beläget uppe på Avholmsberget i tätorten Friggesund, Hudiksvalls kommun. Platsen som planområdet utgör är ett välbesökt turistmål med anledning av dess unika utsikt över sjön Norrdellen. Planområdet utgör cirka 2,5 hektar. Fastigheten Avholm 2:2 ägs av Hudiksvalls kommun.



Figur 2: Planområdets läge i Hudiksvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

NÄMNDBeslut

Byggnadsnämnden beslutade 2021-03-16 (BN §19) att uppdra till plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för det attraktiva turistmålet uppe på Avholmsberget i Friggesund.

GLADA HUDIKSPRÅNGET

Hudiksvalls kommuns vision lyder: Sveriges bästa kommun att leva och verka i – med 50 000 invånare i kommunen varav 25 000 i staden år 2050.

Kommunens visionsarbete bedrivs under samlingsnamnet ”Glada Hudiksprånget”. För att nå visionen har kommunfullmäktige antagit tre övergripande mål:

- Samhällstjänster av högsta kvalitet
- Blomstrande näringsliv
- Attraktiv och hållbar livsmiljö

ÖVERSIKTSPLAN 2035

I utvecklingsinriktningen i översiktsplan 2035 är Avholmsbergets utsiktsplats utpekad som ett särskilt viktigt besöksmål inom kommunens grönområden. Besöksnäringen är en bransch i tillväxt och ett område som Hudiksvall satsar betydande resurser på. Ökad turism kommer på sikt att leda till ökad inflyttning och fler företagsetableringar.

DETALJPLANER

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Parkeringsnorm

Hudiksvalls kommuns nuvarande parkeringsnorm togs fram 1998 och redovisas i tabellen nedan.

Antal p-platser/1000m ² BTA		
	Stadskärnan	Övriga centrum
Bostäder	11	12
Kontor	18	20
Handel - Varuhus	10	-
Handel - Dagligvaror	28	34
Handel - Systembolag	55	60
Handel - Apotek	42	46
Hotell	17	20
Skolor	8	10
Restauranger	20	24
Samlingslokaler	45	55

Tabell 1: Hudiksvalls kommun parkeringsnorm.

Inom planområdet finns det goda parkeringsmöjligheter. Planen säkerställer parkering både för allmänheten i form av parkering allmän plats men även parkeringsmöjligheter förslagsvis till besökande gäster för den användningen till tillfällig vistelse.

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 2021-05-05, bedöms inte genomförandet av detaljplanen 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.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas.

2 KAP. MB – ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER

Planen bedöms uppfylla de allmänna hänsynsreglerna och markens anses lämplig för ändamålet. Trafikeringen till och från området är goda då gatunätet redan finns på plats. Då majoriteten av fastigheten fortsatt kommer bestå av natur är således möjligheten att kunna åstadkomma en öppen dagvattenhantering god.

3 KAP. MB – GRUNDLÄGGANDE BESTÄMMELSER

I 3 kap. miljöbalken ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden” finns bestämmelser som rör främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet. Dessa riksintressen ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet är beläget strax utanför riksintresse för friluftsliv, Dellensjöarna samt för naturvård, Dellensjöarna, enligt 3 kap. miljöbalken. Planförslaget bevarar stora delar av naturen samtidigt som exploateringen begränsas till 6–8 stugor om cirka 15–20 kvm längre in skogen. Planförslaget anses påverka riksintressena positivt.

Riksintresse för 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 utanför sammanhållen bebyggelse enligt definitionen. Dock planeras ej för byggnader som överstiger en totalhöjd på 20/45 meter och planförslaget bedöms därmed ej påverka riksintresset negativt.

4 KAP. MB – SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

I 4 kap. miljöbalken ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur-, kultur och friluftsvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Området omfattas inte av några riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken

5 KAP. MB – 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)

MKN för utomhusluft

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 (NO₂) för utsläppsåret 2015.

Den sammanvägda bedömningen av luftkvaliteten visar att miljökvalitetsnormerna klaras inom kommunen. Det är framförallt längs med de trafikerade lederna som problem kan uppstå och i centrala delarna av tätorterna (ÖP 2035).

Beräknade halter för området:

<14 µg/m³ PM10 per år (normvärde 40 µg/m³, miljökvalitetsmål 15 µg/m³).

<12 µg/m³ NO₂ per år (normvärde 40 µg/m³, miljökvalitetsmål 20 µg/m³).

Värdena för både kvävedioxid och partikelhalter samt miljökvalitetsmålen klaras idag inom området. Planförslaget bedöms inte påverka utomhusluften i området nämnvärt och riktvärdena kommer även klaras efter planläggning.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västernorrlands län har antagit en förvaltningsplan för MKN vatten för samtliga vattenförekomster i distriktet. Vattenförekomster klassificeras utifrån vattnets nuvarande status och klassningen görs utifrån biologiska, kemiska, hydromorfologiska och fysikaliska bedömningsparametrar, s.k. kvalitetsfaktorer, vilka bygger upp och avgör den övergripande klassningen av Ekologisk och Kemisk ytvattenstatus. Klassningen görs i en femgradig skala från dålig status till hög status, där målet enligt vattenförvaltningsförordningen är att uppnå åtminstone god status. MKN innefattar även ett krav på icke försämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass än vad den har idag.

Norra Dellen, Hudiksvalls kommun

Utsläpp till mark och vatten i Hudiksvalls kommun sker dels från jordbruk, reningsverk, industrier, vattenbruk och enskilda avlopp. Även markföroreningar i kommunen påverkar vattnets status liksom allmänheten och verksamheters nyttjande av vattnet.

Enligt VISS (2022) är Norra Dellen en utpekad vattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer. Då aktuellt område har sitt avrinningsområde till Norra Dellen blir vattenförekomsten även slutlig recipient för det dagvatten som genereras inom området. Norra Dellen nuvarande statusklass får inte försämrats eller äventyras med planförslaget.

Ekologisk status

Enligt VISS (VISS 2022) bedöms den ekologiska statusen för vattenförekomsten Norra Dellen som god. Kvalitetskravet är god ekologisk status till år 2039.

Kemisk ytvattenstatus

Enligt VISS (VISS 2022) uppnår Norra Dellen ej god kemisk ytvattenstatus med hänsyn till prioriterade ämnen bromerad difenyleter (PDBE) och kvicksilverföreningar. Kvalitetskravet är god kemisk status till år 2027.

MKN för 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. Planområdet berörs således inte av MKN för omgivningsbuller.

Bedömningen är att buller inte utgör någon risk för människors hälsa idag eller vid planens genomförande. En redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller anses därmed obehövligt med hänsyn till bullersituationen i området enligt 4 kap. 33 § PBL. Resonemang om buller beskrivs under ”Buller”, sida 15/16.

SAMLAD BEDÖMNING

En utbyggnad enligt planen bedöms inte utgöra något hinder mot hushållningsbestämmelserna och riksintressena enligt 3–4 kap. miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller samt vattenmiljö, som regleras i 5 kap. miljöbalken bedöms överskridas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

Natur

Området ligger på den östra delen av Avholmsberget med utsikt över Norrdellen och är ett välbesökt friluftsområde. Marken är kraftigt kuperad och är stor- och rikblockig, ställvis med berg i dagen. Nivån över havet är mellan 150 och 190 meter. Genom området finns flera stigar. Vidare består naturen av tallskog.



Figur 3. Vy över terrängen med berg i dagen.

Landskapsbild

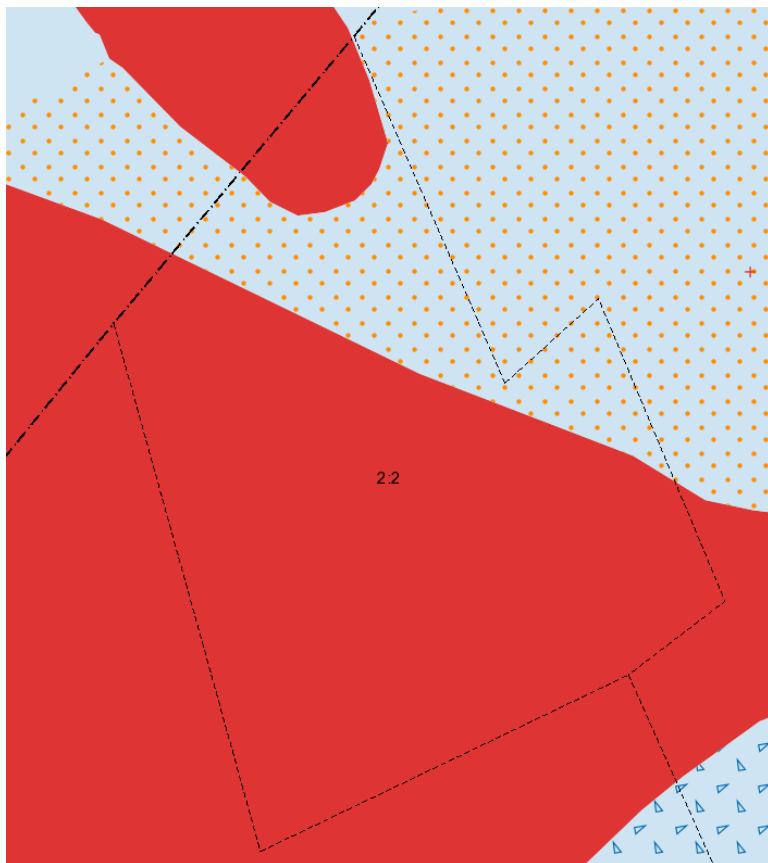
Området är beläget uppe på Avholmsberget och utmärker sig med sitt avskilda läge och utblicken över Norrdellen. Områdets topografi är kuperad och branta partier finns framförallt vid utsiktsplatsen. I och med planförslaget ändras landskapsbilden till viss del då naturmark behöver tas i anspråk där planen möjliggör för viss byggnation av mindre stugor inne i skogen. En anpassning efter terrängen så stugorna flyter in skogsområdet blir särskilt viktig, liksom att utsikten inte hindras från dagens utsiktsplats.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består mestadels av berg och till viss del morän. Det innebär att förutsättningarna för byggnation är goda på platsen och risk för ras och sättningar är minimala så länge avstånd hålls till de brantaste partierna. Ny byggnation lämpar sig därför inte i områdets södra del där de brantaste partierna återfinns. Platsens förutsättningar gör det lämpligt att stugorna uppförs med torpargrund.

Invasiva arter

invasiva främmande arter så som till exempel jätteloka och jättebalsamin kan växa inom området för markarbetet. Verksamhetsutövaren kommer därför att ha ett stort ansvar för att minimera spridning av invasiva arter. Vid frågor om hantering av invasiva växter i Hudiksvalls kommun kontaktas miljökontoret.



Figur 4: Fastigheten Avholm 2:2 med de olika jordarterna berg (röd), morän (blå orange) samt Svallsediment (prickigt).

Radon

Planområdet är klassificerad som ett normalriskområde för radon. Byggnader där människor stadigvarande vistas ska uppföras radonskyddat vilket styrs i BBR (Boverkets byggregler). Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Förorenad mark

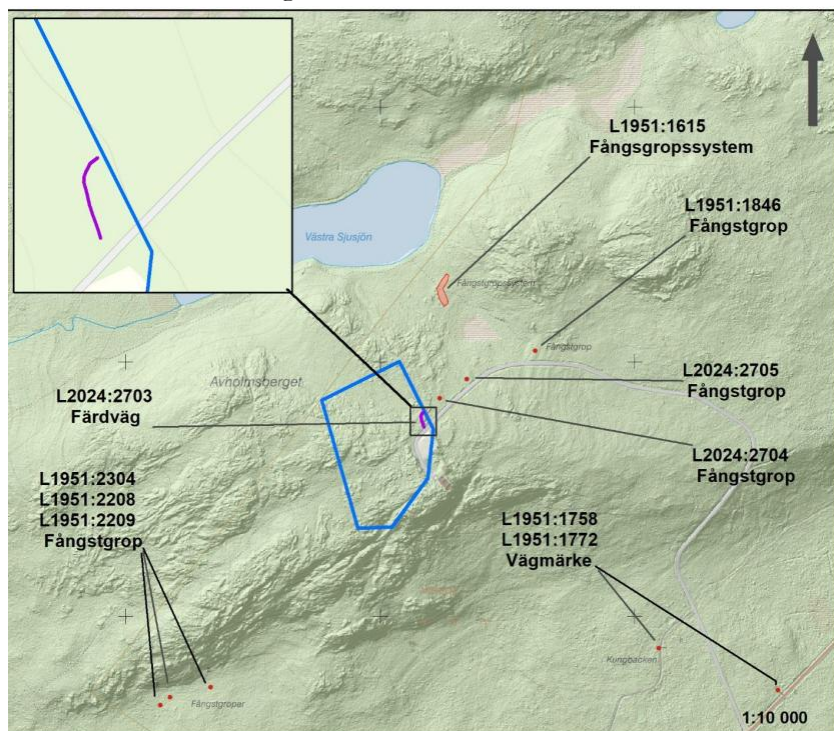
Inga potentiellt förorenade områden finns idag inom planområdet.

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.

Kulturmiljö, fornlämningar, kulturminnen och byggnadsminnen

Fornlämningsmiljön i närområdet består av ett fångstgropssystem (L1951:1651) och ett antal ensamliggande fångstgropar. Drygt 4 kilometer nordväst om Avholmsberget finns två gruvområden (L1951:2444, L1951:2277). Inom planområdet återfinns en vägbank. Vägbanken är registrerad i Kulturmiljöregistret, lämningsnummer L2024:2703 och har bedömningen övrig kulturhistorisk lämning.



Figur 5: Utredningsområdet är markerat med blå linje. Vägbanken L2024:2703 är markerat med lila linje.

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.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Fastigheten Avholm 2:2 består idag av en huvudbyggnad som används för restaurangändamål med garage. Intill restaurangbyggnaden finns både lekpark och parkering. Öster om restaurangbyggnaden finns en utkiksplats mot Norra Dellen där det bland annat finns grillplatser. Övriga delar av planområdet och omgivande fastigheter består av skogsmark.



Figur 6: Restaurangbyggnaden uppe på Arholmsberget.



Figur 7: Utsiktsplatsen uppe på Arholmsberget.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste matbutik och kommersiell service finns 3 kilometer bort i Friggesund.

Rekreation och friluftsliv

Intill parkeringen och huvudbyggnaden finns idag en välutbyggd lekplats. Utöver lekplatsen består området mestadels av natur (skogsmark) som används för rekreation och friluftaktiviteter av allmänheten. Den välbesökta utsiktsplatsen är belägen i områdets södra del där bland annat

grillplats finns. Nordöst om planområdet finns den relativt kuperade vandrings/promenadstigen Kraterstigen som går längs med och förbi sjöarna Västra och Östra Sjusjön. Även på fastighetens mellersta del återfinns en vandring/promenadstig.

Barnperspektivet

Från och med den 1 januari 2020 är FNs: konvention om barns rättigheter (barnkonventionen) en del av svensk lagstiftning. Detta innebär att barns rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar i de ärenden som rör barn. I samhällsbyggnadsprocessen skall alltså barnkonventionen tillämpas tillsammans med plan- och bygglagen och vara ett stöd för hur barns rättigheter kan omsättas och säkerställas i avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Med barn menas enligt barnkonventionen varje människa som är under 18 år.

Barnkonventionen innehåller fyra grundläggande principer för hur konventionen skall tolkas - artikel 2 (barns lika värde), 3 (barnets bästa), 6 (barns rätt till liv och utveckling) och 12 (barns rätt att uttrycka åsikter och få dem respekterade). Dessa skall alltid inkluderas i beslutsfattande processer. Inom fysisk planering bör även artikel 4 (genomföra ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter), 23 (barn med funktionsnedsättning och deras rätt till aktivt deltagande i samhället), 27 (barns rätt till skälig levnadsstandard) och 31 (barns rätt till vila, fritid, lek och rekreation) särskilt beaktas.

Hudiksvalls kommuns ”checklista inför barnkonsekvensanalys” har följts för att bedöma platsens behov av en BKA. Den huvudsakliga bedömningen är att ingen ytterligare analys behövs.

Tillgänglighet och trygghet

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

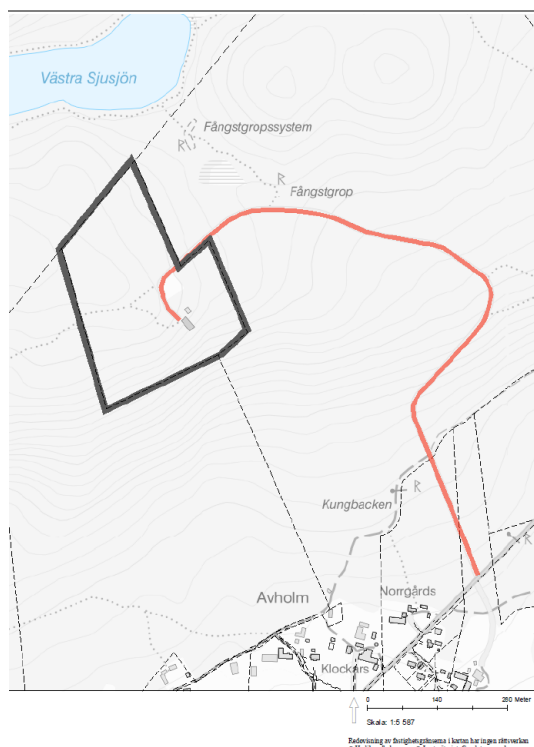
Till stugområdena kan mindre grusad väg uppföras vid behov. I övrigt är det tills fots för att ta sig till stugområdena.

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

GATOR OCH TRAFIK

Gata

Till och från planområdet finns det en väg som förgrenar sig från länsväg 741. Kommunen har servitut för att nyttja vägen upp till Avholmsberget.



Figur 8: Väg till och från Avholmsberget.

Parkering

Inom planområdet finns goda parkeringsmöjligheter för allmänheten. Inom planområdet finns ytterligare en parkering om behov av parkeringsmöjligheter uppstår för verksamheterna som bedrivs på Avholmsberget. Befintlig transformatorstation säkerställs med E-område. E-området möjliggör även för utbyggnad av befintlig transformatorstation för att säkerställa även kommande elbehov. Vid respektive parkering finns goda förutsättningar att uppföra laddstolpar.

Gång och cykeltrafik

Till Avholmsberget finns ingen gång och cykelväg. För att ta sig till området via gång eller cykel sker det i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Fremsta färdmedel för att ta sig till Avholmsberget är bilen. Busshållplats finns cirka 3 kilometer bort i Friggesund.

Hälsa och säkerhet

Vid grill/utviksplatsen finns stora höjdskillnader och branta partier. Dessa partier undanhålls från ny exploatering. Exploatering läggs längre in och minst 100 meter från de brantaste partier för att säkerställa att det inte finns någon risk för människors hälsa och säkerhet. Vid de brantaste partierna även ett stängsel uppsatt för att undvika fallolyckor.

Buller

Trafikbuller

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats.

Ingen större väg eller trafik berör planområdet.

Den markanvändning som medges är inte särskilt känsligt för buller såsom permanentbostäder. Inga bostäder eller övrig bullerkänslig verksamhet påverkas av planförslaget.

Höga vattenstånd, skyfall och översvämning

Aktuellt planområde är beläget uppe på Avholmsberget och berörs inte av någon risk för översvämning. Efter planens genomförande består området mestadels av natur och skog. Hanteringen av skyfall anses god i området.

Erosion, skred och fallolyckor

Enligt SGI (Sveriges geotekniska institut) förekommer ingen risk för ras, skred eller erosion i området.

Intill den befintliga restaurangen samt grill/utkiksplatsen finns stora höjdskillnader och branta partier. Vid dessa platser finns ett stängsel uppsatt för att undvika fallolyckor.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfall

Hanteringen av hushållsavfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade till den faktiska mängd avfall som genereras inom området. Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till dessa utsorteringsplatser och, där så erfordras, ska tillräckliga vändningsmöjligheter för fordon ges.

Avfall hämtas idag mellan garage och restaurangbyggnaden. Vägen upp till Avholmsberget är brant och smal och det kan vissa årtider vara problematiskt för tyngre fordon att ta sig till platsen. Det innebär att avfallshämtning sker bara sommartid uppe vid fastigheten.

Belysning

Belysning inom planområdet bedöms som god, dock finns det inte belysning längs med vägen som ansluter till planområdet vilket skapar en otrygghet för både gång- och cykeltrafikanter som för bilister. Det är viktigt att ny belysning har en jämn ej bländande ljusstyrka och anpassad efter utformningen av området.

Räddningstjänstens behov

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

Vatten och Avlopp (VA)

För den befintliga fastigheten Avholm 2:2 finns det idag en borrhälsbrunn för vatten och en enskild avloppsanläggning. Brunnens kapacitet är idag okänd och enligt SGU:s brunnarsarkiv har brunnen en kapacitet på 125 liter/h. Enligt beräkningar i utredningen som är framtagen av Afry är nuvarande behov 151/h. Befintlig restaurang har inte upplevt några problem kring vattentillgången och detta indikerar således att nuvarande brunnens kapacitet är högre än de 125 l/h som uppges i brunnarsarkivet.

Utgående spillvatten från restaurangen går igenom en fettavskiljare vidare till en slamavskiljare. Från slamavskiljaren leds spillvattnet till en markbädd på 100 m² och en kapacitet på 5000 l/d. Markbädden är anlagd 2023. Även det befintliga avloppssystemet är överbelastat troligtvis på grund av höga flödestoppar som inträffar i samband med besökare till Avholmsberget. Vid många tillfällen anländer chartrade turer med buss och i samband med detta används toaletten vid restaurangen flitigt.

Dagvatten

Parkeringsytorna som finns på platsen är grusade och hårdgjorda ytor är väldigt begränsade uppe på Avholmsberget. Platsen har goda förutsättningar för att efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, fördröjning eller infiltration i mark för en hållbar dagvattenhantering.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen syftar till att säkra allmänhetens långsiktiga tillgång till det attraktiva utsiktsområdet och samtidigt möjliggöra för fortsatt restaurangverksamhet med tillhörande gäststugor.

Vidareutvecklingen bedöms kunna bidra till en positiv utveckling av turismen och restaurangnäringen inom Dellenbygden och Hudiksvall som kommun.

Allmän plats

Stora delar av planområdet planläggs som allmän plats (natur). Detta för att säkra allmänhetens tillgång till den attraktiva utsiktsplatsen och för att bevara platsens värden för natur och friluftsliv. Befintlig lekplats inom området planläggs som lek1–Lekplats. Allmän plats i form av gata, parkering samt delar av natur planläggs med (a1) – allmänna platsen har enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Tillfällig vistelse

Befintlig restaurangbyggnad med tillhörande garage planläggs som tillfällig vistelse, men preciseras till O1 –konferensanläggning samt O3 – Restaurang. Högsta nockhöjd 10 meter (h3) sätts för restaurangbyggnaden samt högsta nockhöjd 6 meter (h2) för garagebyggnaden. Den större ytan kvartersmark med O1, O2 och O3 prickas för att säkerställa behov av parkeringsmöjligheter för verksamheterna uppe på Avholmsberget samt för att säkerställa framkomlighet för sophämtning och räddningstjänsten. Ingen byggnad får således uppföras.

Ellevios markförlagda högspänningsledning säkerställs med (u1) – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Övriga delar av kvartersmark inom planområdet planläggs som tillfällig vistelse, men preciseras till O2 – stugby för att möjliggöra upprättandet av stugor i mindre karaktär. Ytorna delas upp i två separata områden för att dels ta hänsyn till platsens friluftsliv samt för att hålla avstånd mellan uppförandet av stugor. För att reglera utnyttjandegraden används egenskapsbestämmelserna (e1 20) – Största byggnadsarea är angivet värde i m2 per byggnad samt (e2 80 och e3 60) – Största byggnadsarea är angivet värde i m2 inom användningsområdet. Detta innebär att totalt sju stugor om 20 kvm kan byggas inom de två områdena. Även högsta nockhöjd 4 meter (h1) används för att reglera höjden på stugorna. För att stugorna ska passa in i omgivningen används utformningsbestämmelsen (f1) – Fasad ska vara i trä. Tillkommande bebyggelse i form av stugor placeras längre in på berget för att undvika de allra brantaste partierna i söder. På så sätt finns ingen risk för människors säkerhet och hälsa.

Befintlig transformatorstation säkerställs med E-område. E-området möjliggör även för utbyggnad av befintlig transformatorstation för att säkerställa även framtida elbehov.

In och utfart

In och utfart från området sker via angöringsvägen från länsväg 741 upp till Avholmsberget.

Kommunen har servitut på att få nyttja vägen.

Dagvatten

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.

Plankartan medger permeabla ytor där dagvatten kan omhändertas. Platsen har goda förutsättningar för att efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, fördröjning eller infiltration i mark för en hållbar dagvattenhantering.

PLANBESTÄMMELSER I PLANKARTAN

I avsnittet presenteras plankartan och de planbestämmelser som hör till. Planbestämmelserna motiv och syfte förklaras.

PLANBESTÄMMELSER

Användning av allmän plats

GATA

Gata

Befintlig väg inom planområdet planläggs som gata.

NATUR

Natur

Stora delar av planområdet planläggs med natur för att säkerställa allmänhetens tillgång till utsiktsplatsen. Ytan är även till för att naturligt kunna omhänderta dagvatten.

Användning av kvartersmark

O1

konferensanläggning.

Används för att begränsa användningen till Konferens. I samband med konferens finns även möjlighet till Övernattning.

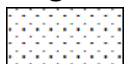
O2	Stugby
	Används för att säkerställa att enbart stugor kan uppföras.
O3	Används för att begränsa användningen till restaurang.
E1	Transformatorstation
	Används för att säkerställa befintlig transformatorstation Och samtidigt möjliggöra för framtida elbehov.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Q1	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Syftet är att drift och underhåll ska ligga på den enskilda.
Lek1	Lekplats
	Befintlig lekplats.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Används för att begränsa byggrätt och samtidigt möjliggöra för
Parkering till verksamheterna uppe Avholmsberget.

Höjd på byggnadsverk

h ₁ 4, 0	Högsta nockhöjd är 4 meter.
	Används för att reglera höjden på tillkommande stugor för att Harmonisera med omgivningen.
h ₂ 6, 0	Högsta nockhöjd är 6 meter.
	Används för att säkerställa befintlig byggnad.

h_3 10, 0

Högsta nockhöjd är 10 meter.

Används för att säkerställa befintlig restaurangbyggnad.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U_1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Används för att säkerställa markåtkomst till ledningsägare inom planområdet.

Utnyttjandegrad

e_1 20

Största byggnadsarea är angivet värde i m² per byggnad.

Används för att begränsa storlek på stugorna.

e_2 80

Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet.

Används för att begränsa den totala bygggrätten inom Användningsområdet.

e_3 60

Största byggnadsarea är angivet värde i m² inom användningsområdet.

Används för att begränsa den totala bygggrätten inom Användningsområdet.

Uformning

f_1

Fasad ska vara i trä.

För att anpassa stugorna efter sin omgivning.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

SOCIALA

Utveckling av det populära och välbesökta turistmålet Avholmsberget hoppas bidra till ännu mer aktivitet och rörelse. Stor del av planområdet säkras upp genom allmänplats (natur) för att säkerställa allmänhetens tillgång till den attraktiva utsiktsplatsen samt det rörliga friluftslivet i form av stigar.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Betydande del av det planförslaget möjliggör är redan etablerat uppe på Avholmsberget i form av parkeringar, lekpark och byggnader. Utöver detta möjliggör planförslaget etablering av stugor som är av mindre karaktär en bit in i skogen. Detta för att utveckla och göra Avholmsberget än mer attraktivt som besöksmål. I och med detta kommer viss skogsmark att behöva tas i anspråk. I och med planförslaget ändras landskapsbilden till viss del. En anpassning efter terrängen så stugorna flyter in skogsområdet blir särskilt viktig, liksom att utsikten inte hindras från dagens utsiktsplats. För att göra så lite ingrepp som möjligt i naturen.

Även efter planens genomförande kommer området mest bestå av natur och skogsmark. Och på så vis värnas natur och friluftslivet i området. Stugorna ska även anpassas efter terräng och skog för att smälta in bra i området.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Några övriga naturvärden bedöms inte föreligga i området.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planen bekostas av Hudiksvalls kommun. Genomförandet av detaljplanen innebär inga större investeringar för kommunen då vatten och avlopp, infrastruktur samt restaurangbyggnaden finns på plats. Inkomster till följd av försäljning/utarrendering av mark tillkommer kommunen.

En framtida exploatering kommer medföra ökade investeringskostnader för tillkommande stugor inom kvartersmark, dessa investeringar bekostas av exploitören.

Besöksnäringen är däremot en bransch i tillväxt och ett område som Hudiksvall satsar betydande resurser på. Ökad turism kommer på sikt att leda till ökad inflyttning och fler företagsetableringar. Detta medför ökade skatteintäkter.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för delar av de allmänna platserna är enskilt inom planområdet. Kommunen får, om det finns särskilda skäl, i detaljplanen bestämma om att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna platser. Kommunen kan bestämma om att det inom en och samma detaljplan ska vara olika huvudmän för olika allmänna platser. Planområdet ligger långt ifrån centrala Hudiksvall och vägarna i närområdet är idag enskilda.

Ansvarsfördelning

Nedan anges ansvarsfördelning mellan kommunen och inblandade aktörer.

Vad ska göras?	Vem ansvarar?
Planarbete	Hudiksvalls kommun
Ledningsflytt/Avtal ledningsägare	Exploatören
Byggnation inom kvartersmark	Exploatören
Byggnation inom allmän plats	Exploatören

Avtal

Planavtal

Planavtal är upprättat mellan byggnadsnämnden och kommunens mark och exploateringsenhet för kostnader kopplade till upprättande av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning kommer ske i och med planförslaget. Gränser som var oklara har bestämts genom fastighetsbestämning i planens inledande arbete.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Fastigheten Avholm 2:2 berörs av två servitut. Ett servitut mellan fastighetsägaren av Avholm 4:1 och kommunen som medger att vägen bibehålls och får användas för att kunna ta sig till Avholm 2:2. Även ett servitut finns för Ellevios ledningar i området. Dessa säkerställs med u-område i plankartan för den del av ledning som ligger på kvartersmark och är en högspänningsledning.

För de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap kan det uppstå behov av att bilda en samfällighetsförening. Detta ansöks hos Lantmäteriet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Planavgift sker enligt kommunens gällande taxa. Planavgift bekostas av kommunen.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Vatten och avlopp (VA)

Området har idag enskilt vatten och avlopp då planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommer även fortsätta vara de efter planens genomförande.

En vatten- och avloppsutredning har utförts under planarbetet av Afry. Utredningen visar på att befintlig brunn för dricksvatten inte täcker behovet som finns för befintlig restaurangverksamhet samt en utökning med övernattningsstugor. Det kommer monteras en vattenmätare till befintlig vattenanläggning samt en flödesmätare för att samla in mer information om kapacitet och flöden över en längre tid. Kostnaden för att montera vattenmätare och flödesmätare bekostas av kommunen.

Vid en framtida exploatering av övernattningsstugor behöver dricksvatten och avloppsbehov utredas utifrån antalet stugor och standard som planeras vid genomförandet. Förslaget är att borra en ny dricksvattenbrunn för att täcka behovet som uppstår från övernattningsstugor. Ett servicehus möjliggörs inom kvartersmarken för att ombesörja övernattningsstugorna. Om genomförandet medför ett utökat behov av avloppsanläggning så föreslås att bygga ut befintligt avloppssystem för att hantera flödestopparna.

Platsens förutsättningar uppe på berget kan göra det svårt för lämplig vatten och avloppslösning, vilket innebär att stugorna får uppföras som ”torrstugor” med dass eller förbränningstoalett.

Dagvatten

Plankartan medger även permeabla ytor där dagvatten kan omhändertas.

Teleanläggning

Om befintliga teleanläggningar i nuvarande läge måste flyttas och Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering, ska detta lösas mellan exploatören och ledningsägare.

Fiberledning

Fiber finns inte i anslutning till området.

Gator och trafik

In och utfart blir oförändrat.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Jesper Grönlund
Planarkitekt

Jessica Ericsson
Mark- och exploateringsingenjör

