



Hudiksvalls
kommun

Upprättad 2024-03-19

1 (36)

Laga kraft 2024-10-28

Dnr:

PLAN.2023.2

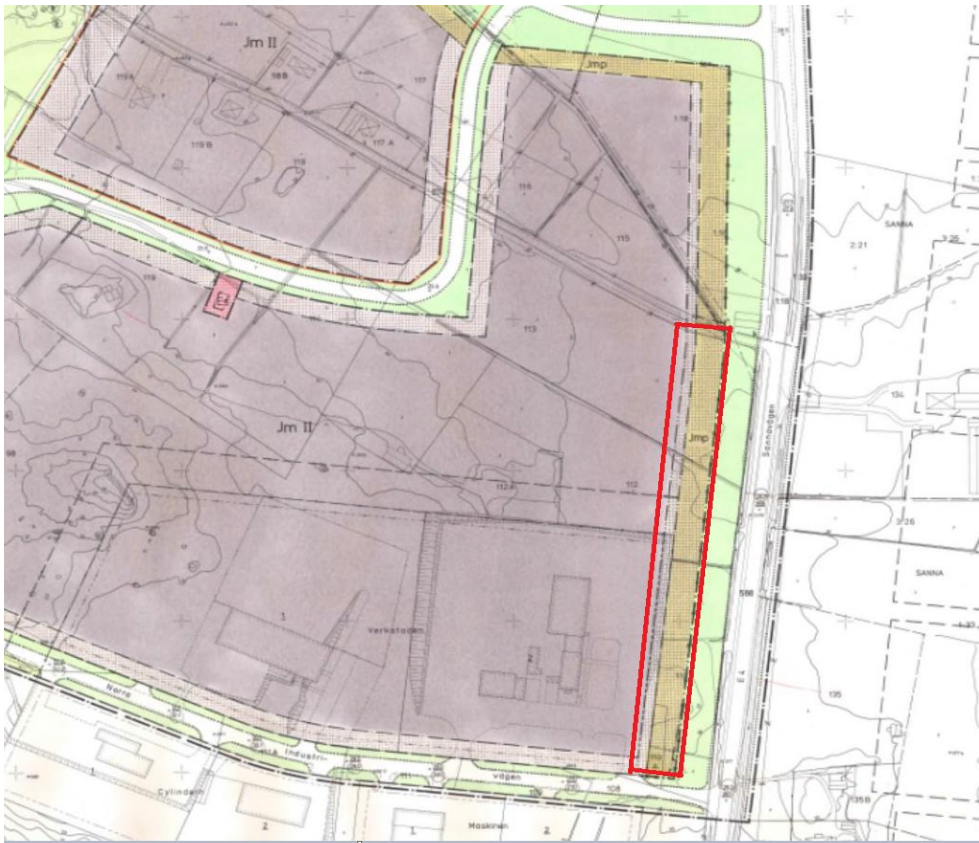
PLANBESKRIVNING FÖR:

**Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för NORRA
INDUSTRIOMRÅDET i Hudiksvalls kommun.**

Ändring av stadsplan

**Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för NORRA
INDUSTRIOMRÅDET i Hudiksvalls kommun**

LAGA KRAFT



INLEDNING	3
BAKGRUND.....	3
ÄNDRING AV ”FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR NORRA INDUSTRIOMRÅDET I HUDIKSVALLS KOMMUN”	7
PLANÄNDRINGENS SYFTE	16
PLANENS HANDLINGAR	16
PLANFÖRFARANDE	16
PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	17
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	18
NÄMNDBeslut.....	18
ÖVERSIKTSPLAN	18
DETALJPLANER.....	19
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	20
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.	21
2 KAP. MB – ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER.....	21
3 KAP. MB – GRUNDLÄGGANDE BESTÄMMELSER	21
4 KAP. MB – SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	21
5 KAP. MB – MILJÖKVALITETSNORMER.....	21
7 KAP. MB – SKYDD AV OMRÅDEN.....	23
SAMLAD BEDÖMNING	23
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	23
NATUR OCH KULTUR.....	23
BEBYGGELSEOMRÅDEN	26
GATOR OCH TRAFIK	27
STÖRNINGAR OCH RISKER	27
TEKNISK FÖRSÖRJNING	30
PLANFÖRSLAG	32
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	33
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	34
ORGANISATORISKA FRÅGOR	34
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	35
EKONOMISKA FRÅGOR.....	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	36

INLEDNING

BAKGRUND

Gällande stadsplan för fastigheten Norränget 6:2 är (21–74:1436). Syftet med stadsplanen är främst att tillgodose det omedelbara behovet av mark för småindustri. Efter att planen vunnit laga kraft har ett planstridigt bygglov beviljats av en biltvätt på industripark och prickmark. Detta medför att avstyckning av fastigheten där biltvädden ligger inte är möjlig. För att göra biltvädden planenlig och även möjliggöra avstyckning av fastigheten krävs att nuvarande markanvändning ändras.

Ändring av stadsplan "FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR NORRA INDUSTRIOMRÅDET I HUDIKSVALLS KOMMUN (21–74:1436)

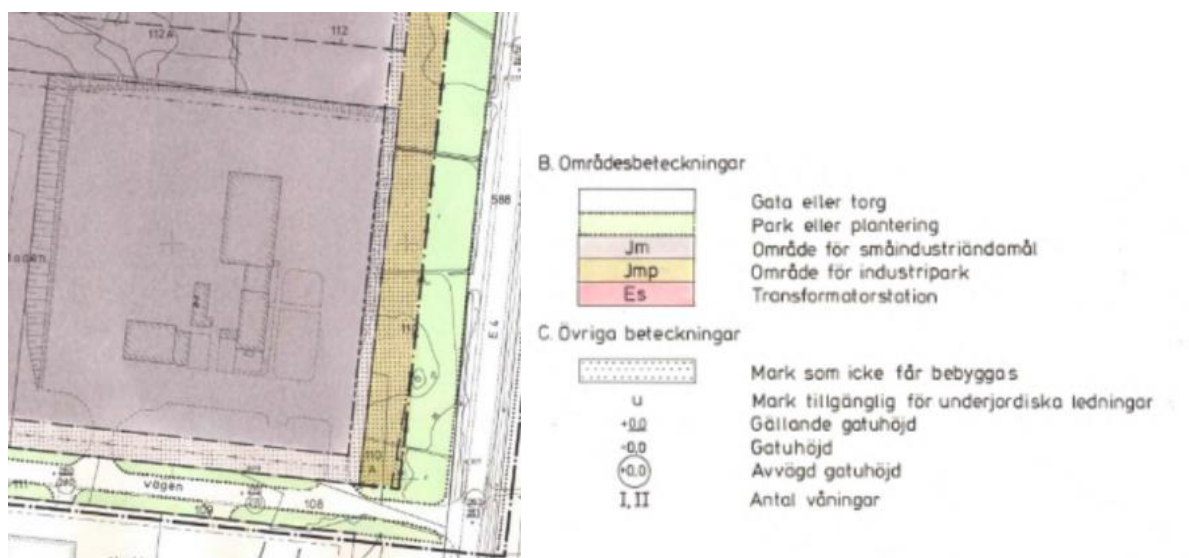
En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för en ändring. Ändringen ska dock rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Vid ändring av detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan, oftast och lämpligast är att tillämpa ett standardförfarande.

För att möjliggöra ändringen kommer stadsplanen att behöva digitaliseras. Detta innebär att en omtolkning skett för att stadsplanen i sin helhet ska följa gällande planbestämmelser.

Området som föreslås planändras är i ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för norra industriområdet i Hudiksvalls kommun” planlagt som område för industripark (Jmp). Marken är även prickad vilket innebär att marken inte får bebyggas. Liten del av marken är även planlagd som park eller plantering. I övrigt är större delen av planen planlagd som småindustri (Jm).

För att göra biltvädden planenlig krävs att nuvarande markanvändning industripark (Jmp) ändras till verksamheter (Z). Även mark som ej får bebyggas (:::) behöver utgå för berört område.

Ändringen anses stämma överens med gällande planens syfte som är att tillgodose det omedelbara behovet av mark för småindustri. All mark är även redan ianspråktagen. Vidare anser kommunen att markanvändningen (Z) verksamheter inte är störande för området och omkringliggande fastigheter. Därför anser kommunen även att industripark och en liten remsa park kan få användningen (Z). Stor del av användningen park samt prickmark kommer fortsatt finnas kvar och fungera som avstånd/skyddszon mot Sannavägen och mot bostadsbebyggelsen öster om området.



Figur 1: Norrängen 6:2 i gällande stadsplan (aktnr. 21 – 74: 1436).

Planändringen utgår från ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för norra industriområdet i Hudiksvalls kommun” (21–74:1436). Detta innebär att den föreslagna ändringen är ett komplement till detaljplanens övriga delar, som fortsatt gäller efter att ändringen vunnit laga kraft. För att ändringen ska följa Boverkets föreskrifter har den ursprungliga planbeskrivningen och plankartan kompletterats med ändringen. Detta dokument utgör den uppdaterade planbeskrivningen vilken är uppdelad i två delar, förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för NORRA INDUSTRIOMRÅDET i Hudiksvalls kommun samt Ändring av Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för NORRA INDUSTRIOMRÅDET i Hudiksvalls kommun. I respektive del beskrivs respektive detaljplans plan- och bedömningsprocess, planförslag, konsekvenser samt genomförande. Tidigare plankarta uppdateras även med nya användnings- och planbestämmelser för berört geografiskt område.

Följande användningsbestämmelser föreslås utgå:

- **Jmp** – Område för industripark
- **Park eller plantering** - Liten del av park eller plantering utgår

Följande användningsbestämmelser föreslås tillkomma:

- **Verksamheter (Z)**

Följande egenskaps/administrativa bestämmelser föreslås tillkomma:

- **(H2 5,0)** Högsta totalhöjd på byggnad är angivet värde i meter

Följande egenskaps/administrativa bestämmelser föreslås utgå:

- **(:::)** Mark som icke får bebyggas (Del av prickmark tas bort)
- **(u1)** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Ändringar av digitalisering:

Jm – Område för småindustriändamål tolkas om till Z- verksamheter.





Akt nr:

21-74:1436

~~FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN~~

HANDLINGAR

Upprättade år	Dnr
1973	
Ärende	
Ändring och utvidgning av stadsplan för norra industriområdet	
Fastst. 1974-11-08	
Reglaterområde	
Hudiksvall SR-område, Hälsingtuna	
Kommun	Län
Hudiksvall	Gävleborg

Till aktan hör

.....1..... band

.....15..... numrerade sidor

.....-..... inneliggande karta

.....1..... annan karta rullad

1974:1436

LÄNSSTYRELSEN
GÄVLEBORGS LÄN
Planenheten

BESLUT

Anslag 1 (2)

1974-11-08

11.082-3136-73

Länsstyrelsen i Gävleborgs län	
Planeringsavd: Inomöversikt	
Ink.	11. 11.
—	—

Hudiksvalls kommun
Byggnadsnämnden
824 00 HUDIKSVALL

Ändring och utvidgning av stadsplan

Kommunfullmäktige i Hudiksvalls kommun har den 27 september 1973 antagit förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Morra industriområdet.

Förslaget, som även innehåller stadsplanebestämmelser, har angivits på en av stadsplanearkitekten Erik Furtenbach och stadsplaneingenjören Per Reit i april 1973 upprättad karta med beskrivning.

Mot förslaget har framställts anmärkningar, vilka bemötts av planförfattaren Furtenbach. Berörda sakägare har avgivit yttranden häröver.

De framställda anmärkningarna finner länsstyrelsen vara av sådan art att de utgöra hinder för planens fastställelse i dess helhet.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen den ändrade och utvidgade stadsplanen, dock att från fastställelse undantages ett på plankartan med röd begränsningslinje numera angivet område.

Om fastställelsen skall karta, beskrivning och bestämmelser av länsstyrelsen föras med bevis.

Den som vill överklaga länsstyrelsens beslut skall göra det skriftligen genom besvär hos Kungl Maj:t.

Besvärshandling skall ha kommit in till bostadsdepartementet inom tre veckor från den dag beslutet meddelades eller senast den 29 november 1974.

I besvärshandlingen skall anges länsstyrelsens beslut. Vidare bör anges vad som yrkas och de omständigheter som åberopas till stöd för yrkandet.

Klaganden bör i besvärshandlingen uppge namn, yrke, postadress och telefonnummer.

Inlagd i blad 4, 5, 7 och best. k. 626 A.S.

POSTADRESS
BOX 590
801 09 GÄVLE

GATUADRESS
BORGHÄSTARPLAN
GÄVLE

TELEFON
026-12 91 00

POSTGIRO
3 51 91 - 6

LÄNSSTYRELSEN
Gävleborgs län

BESLUT

2

1974-11-08

11.082-3136-73

Inlämnads besvärshandlingen med posten skall det ske med betalt brev adresserat till: Bostadsdepartementet, Pack, 103 20 STOCKHOLM.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket länsarkitekten Ture Persson beslutat och bitr länsarkitekten Folke Edenhall varit föredragande, har även förste länsassessorn Holger Sundberg, byrådirektören Bo Jonson och två bitr överlantmätaren Björn Burénus deltagit.

Ture Persson
Ture Persson

Folke Edenhall
Folke Edenhall

Utan avgift

Kopia till

Statens planverk
Kommunfullmäktige i Hudiksvalls kommun
Fastighetsbildningsmyndigheten, Hudiksvall
Vägförvaltningen
Statens Järnvägar, Sundsvalls bandistrikt, box 300,
851 05 SUNDSVALL
Televerket, Anläggningssektionen, 851 87 SUNDSVALL
Planenheten
Naturvårdsenheten

✓ Lantmäterienheten

Assar Svärd, Sanna, 824 00 HUDIKSVALL
Göte Svärd, Sanna, 824 00 HUDIKSVALL
Erik Johansson, Ullsätter 1036, 824 00 HUDIKSVALL
Henning Johansson, pl 1050, Ullsätter, 824 00 HUDIKSVALL
Dödsboet efter Britta Linnéa Åhlund, adr Gunnar Åhlund, box 34, Ullsätter, 824 00 HUDIKSVALL
August Leek, Ullsätter, 824 00 HUDIKSVALL
Gärda Pettersson, pl 1035, Ullsätter, 824 00 HUDIKSVALL
Gunnar Sundell, box 1030, 824 00 HUDIKSVALL

} rek+mb

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för NORRA
INDUSTRIOMRÅDET i Hudiksvalls kommun.

Tillhör kommunfullmäktiges i Hudiksvall
beslut den 27.9.1973 § 175 betygar

I tjänsten:

Sverker Jonson
Sverker Jonson

Till Kommunfullmäktiges i
Hudiksvall protokoll

den 27/9-73, ... § 175

B E S K R I V N I N G

INLEDNING

Stadsplane-förslaget är upprättat i april 1973 av stadsarkitektkontorets planavdelning. Stadsplanebestämmelser finns i särskild handling.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet omfattande ca 42 ha, är beläget vid norra infarten till Hudiksvalls tätort omedelbart söder om Sanna by och utgör en utökning av Norra Industriområdet mot norr och väster.

Området begränsas i norr och öster av villaområden, i söder av det utbyggda industriområdet samt i väster av befintlig högspänningsledning.

Inom och intill planområdet gällande detaljplaner är fastställda av:

Länsstyrelsen den 29 maj 1961
den 8 september 1965
den 29 januari 1971

För övriga delar gäller utomplansbestämmelser fastställda för Hälsingtuna den 29 maj 1963.

För Kristinebergsområdet söder om planområdet föreligger stadsplane-förslag upprättat av stadsarkitektkontorets planavdelning.

Enligt föreslagen markanvändning i generalplaneskiss för Hudiksvalls tätort upprättad år 1969 är området i princip redovisat som mark avsedd för småindustri.

Terrängen inom området utgöres till större delen av plan ängs- och åkermark. I den sydvästra delen inkrämas området av en barrskogsbevuxen moränhöjd.

Översiktlig grundundersökning för området har utförts av Vattenbyggnadsbyrån under år 1971. Den redovisar delvis blockig morän i de södra och sydvästra delarna.

Till Kommunfullmäktiges 1
Hudiksvall protokoll

9.
2.

den 27/9-73, s. 175

Berg i dagen förekommer i ett mycket begränsat parti väster om kv. Verkstaden.

I övrigt består grunden av växellagrad mo, mjöla och lera av tämligen fast karraktär, med undantag för ett mindre ängsområde i västra delen där bärigheten är sämre.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av industrianläggningar inom kv. Verkstaden samt sju bostadsfastigheter av varierande ålder i anslutning till Ullsättersvägen.

Inom föreslagen allmän platsmark i områdets västra del finns tre registrerade fornminnesmärken. Samråd har skett med landsantikvarien angående dessa.

PLANFÖRSLAG Syftet med planförslaget är att tillgodose det omedelbara behovet av mark för småindustri med ett tillskott av ca 21 ha kvartersmark.

Med utgångspunkt från Norra Industrivägen har genom området dragits en lokalgata som via en östvästlig trafikled ansluter till E 4 ca. 200 m norr om nuvarande Ullsättersvägen.

Gång- och cykelvägen i nord - sydlig sträckning ingår i ett planerat system, som avses förbinda Sanna och Ullsättersområdet med Gymnasiet, centrum mm.

De öppnare delarna av naturparken i anslutning till fornlämningsarna kan tänkas nyttjas för rekreation förslagsvis i form av mindre bollplan.

Mot sökundärleden - villabebyggelsen i Sanna och Sannavägen (E 4) har förutom skyddszoner i form av allmän platsmark även utlagts Jmp-områden (planterat skyddsområde) inom angränsande industrikvarter.

Mark för transformatorstationer har, i samråd med elverket, reserverats på två platser inom planområdet.

Planutformningen möjliggör en succesiv utbyggnad av industriområdet.

SAMRÅD

Samråd har förutom med kommunala nämnder och förvaltningar ägt rum med länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, landsantikvarien, statens järnvägar, televerket samt berörda markägare.

Stadsarkitektkontoret i april 1973
Planavdelningen

Erik Furtenbach Per Reit

Erik Furtenbach Per Reit
Stadsplanarkitekt Stadsplaneingenjör

Tillhör Länsstyrelsens i Gävlebergs län beaktat
den 27/9-73, s. 175

Birgit Lindberg

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för NORRA
INDUSTRIOMRÅDET i Hudiksvalls kommun.

Tillhör kommunfullmäktiges i Hudiksvall.

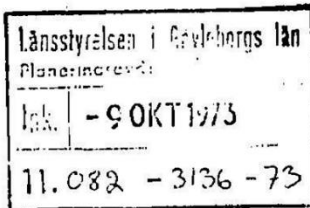
beslut den 27.9.1973 § 175 betygat

I tjänsten:

Sverker Jonson
Sverker Jonson

Till Kommunfullmäktiges i
Hudiksvall protokoll

den 27.9.1973 § 175



STADSPLANEBESTÄMMELSER

1 §. STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom. Byggnadskvarter

Med Jm betecknat område får användas endast för små-
industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende
ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet och
brandsäkerhet.

2 mom. Specialområden

a/ Med Es betecknat område får användas endast för trans-
formatorstation och därmed samhörigt ändamål.

b/ Med Jmp och punktprickning betecknad del av industri-
område skall anordnas som planterat skyddsområde och
får icke bebyggas eller användas som upplag.

2 §. MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 §. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar
som hindrar framdragande eller underhåll av under-
jordiska allmänna ledningar.

4 §. DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS

Av tomt som omfattar med Jm betecknat område får
högst en fjärdedel bebyggas.

Byggnadsnämnden må dock i samband med om- eller till-
byggnad där så prövas lämpligt medge högre exploa-
tering av tomt.

5 §. VÅNINGSAKTAL

På med romersk siffra betecknat område får byggnad
uppföras med högst det antal våningar som siffran
anger.

6 §. BYGGNADS HÖJD

På med II betecknat område får byggnad icke uppföras
till större höjd än 9,0 meter.

Där så prövas lämpligt må byggnadsnämnden medge högre
höjd för mindre byggnadsdel.

Till Kommunfullmäktiges I
Hudiksvall protokoll

den 27/9-73, § 175

7 §. UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med öfyllda cirklar.

Stadsarkitektkontoret i april 1973
Planavdelningen

Erik Furtenbach

Erik Furtenbach
Stadsplanearkitekt

Per Reit

Per Reit
Stadsplaneingenjör

Tillhör Jämsstyrelsens i Gävleborgs län beslut
den 8 november 1974; betyger

Birgit Lindberg

Förteckning över fastigheter, stadsägor och tomter som ingå
i område för vilket länsstyrelsen 1974-11-08 fastställt änd-
ring och utvidgning av stadsplan. (akt 1974:1436)

Fastigheter inom Hälsingtuna socken:

Ullsätter 2:29, 2:30

Sanna 1:18,, 1:33, 1:35

" 2:1

Stadsägor inom Hudiksvall SR-område:

98, 108, 109, 110,, 110 A,, 111, 111 A,, 112,, 112 A, 113,, 114,, 115,,
116, 117, 119, 120, 574,, 588

Tomter:

Kvarteret Verkstaden tomt nr 1 och 2

Infört i jordregister, stadsägo**b**ok och tomtbok i mars 1975 A.S.

*coll.
K.U.*

ÄNDRING AV "FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN FÖR NORRA INDUSTRIOMRÅDET I HUDIKSVALLS KOMMUN"

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med planändringen är att ändra den befintliga markanvändningen industripark (Imp) och en liten remsa i sydöstra hörnet planlagd som park eller plantering till (Z) verksamheter samt upphäva en del av prickmarken inom fastigheten Norränget 6:2. Detta för att anpassa planen efter dagens förhållanden och göra den befintliga biltvätten planenlig och möjliggöra fastigheten för avstyckning.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser (juridiskt bindande)
- Grundkarta (2024-01-19)
- Fastighetsförteckning (2024-01-19)

PLANFÖRFARANDE

Ändring av detaljplan

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för en ändring. Ändringen ska dock rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Vid ändring av detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan, oftast och lämpligast är att tillämpa ett standardförfarande.

Utöver ändringen kommer även planen att digitaliseras och kommer således utgå från dagens gällande planbestämmelser.

Ändringen anses stämma överens med gällande planens syfte som är att tillgodose det omedelbara behovet av mark för småindustri. All mark är även redan ianspråktagen och bebyggd. Markanvändning kan därmed anses förbrukad för det område som biltvätten upptar. Vidare anser kommunen att markanvändningen (Z) verksamheter inte är störande för området och omkringliggande fastigheter. Därför anser kommunen även att industripark och en liten remsa Park eller plantering kan få användningen (Z). Stor del av park och plantering samt prickmark kommer fortsatt finnas kvar och fungera som avstånd/skyddszon mot Sannavägen och mot bostadsbebyggelsen öster om området.

Aktuell detaljplaneändring 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 2: 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

Planområdet omfattar fastigheterna Norränget 6:2, Norränget 2:1 och Norränget 5:20. Planområdet som berör planändringen är cirka 0,7 hektar stort och är beläget i centrala Hudiksvall, norr om Maxi Ica. Fastigheten är idag bebyggd och består av olika verksamheter. Norränget 6:2 ägs privat och Norränget 2:1 av Hudiksvalls kommun.



Figur 3: Planområdets läge i Hudiksvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

NÄMNDBeslut

Byggnadsnämnden beslutade 2023-06-20 BN §60) att uppdra till plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ändring av detaljplan för utveckling av verksamheter inom fastigheten Norränget 6:2.

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

Av den kommunövergripande översiktsplanen för 2035, lagakraftvunnen 2022, är området utpekad som Hantverk och småindustri, ej störande. Planförslaget bedöms stämma överens med översiktsplanen.



Figur 4: Planområdet som berörs av planändringen i kommunens översiktsplan 2035.

DETALJPLANER

För aktuell fastighet gäller stadsplanen ”Ändring och utvidgning av stadsplan för norra industriområdet i Hudiksvalls kommun” (aktnr. 21–74:1436), lagakraftvunnen år 1974. För Norränget 6:2 gäller markanvändningen småindustriändamål (Jm) med ett våningsantal om två våningar samt en byggnadshöjd på 9 meter. Fastigheten omfattas även av en exploateringsgrad på 25%. För planrådets östra del gäller markanvändningen industripark (Jmp) som dessutom är prickad, dvs. mark som icke får bebyggas.



Figur 5: Aktuell detaljplan (Akte nr. 21 – 74: 1436). Område aktuellt för planändring visas i rött.

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 2023-10-10, bedöms inte ändrad markanvändning eller 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

Norränget 6:2 är belägen mellan Sannavägen och Norra Industrivägen, cirka 2 kilometer från Hudiksvalls centrum. I direkt angränsning till fastigheten ligger liknande verksamheter och småindustrier. I områdets direkta närhet finns tillgång till service och kommunikationer. Aktuell fastighet är lokaliserad till vad som för ändamålet anses vara en lämplig plats.

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.

Området omfattas inte av riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken

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 väderradarar 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 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.

Beräknade halter för området:

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

12–15 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.

Lillfjärden, 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.

Lillfjärden är utpekad som ytvattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer.

Lillfjärden utgör recipient för planområdet vars statusklass inte får försämrats med planförslaget.

För att förbättra vattenkvaliteten i Lillfjärden har bland annat en damm motsvarande 3800 kvm byggts vid recipienten.

Ekologisk status

Enligt VISS (VISS 2023) bedöms den ekologiska statusen för vattenförekomsten Lillfjärden som måttlig med avseende på övergödning och höga koncentrationer av miljögifter. Kvalitetskravet är god ekologisk status till år 2027.

Kemisk ytvattenstatus

Enligt VISS (VISS 2023) uppnår Lillfjärden ej god kemisk ytvattenstatus med hänsyn till prioriterade ämnen (tribytennföreningar, PCB:er, bromerad difenyleter (PDBE) och kvicksilverföreningar).

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 verksamheter inom Norräng 6:2 inte kommer att medföra störningar med avseende till buller för närliggande fastigheter. Se sid 19 för utförligare resonemang.

7 KAP. MB – SKYDD AV OMRÅDEN

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

SAMLAD BEDÖMNING

Bedömningen är att planen inte medföra någon negativ påverkan på något riksintresse. Planförslaget bedöms också kunna genomföras utan att påverka huruvida miljökvalitetsnormerna för god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus för Hudiksvallsfjärden uppnås år 2039 respektive år 2027. Vidare anses bullernivån inte öka och att MKN för omgivningsbuller därmed klaras för området, detsamma gäller för MKN utomhusluft. Samlat innebär således att en utbyggnad enligt planen inte utgöra ett hinder mot hushållningsbestämmelserna enligt 3–4 kap. miljöbalken eller miljökvalitetsnormerna som regleras i 5 kap. Planförslaget i sin helhet bedöms ha beaktat de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap MB.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Fastigheten består idag av olika verksamheter. Bland annat är Schenkers verksamhet samt en biltvätt etablerat på fastigheten. Utöver verksamheterna är marken hårdgjord i söder och grusad i norr. Planområdet som ändringen berör är cirka 0,7 hektar stort och möjliggör bygggrätt för den befintliga biltvätten i sydöstra hörnet.

Bedömningen är att en framtida utbyggnad/nybyggnad inom fastigheten inte kommer generera en negativ påverkan för de omkringliggande verksamheterna. Någon negativ påverkan på stadsbilden genereras inte då närområdet redan karaktäriseras av byggnader avsedda för småindustri och verksamhet.

Geotekniska förhållanden

Fastigheten Norräng 6:2 som berörs av denna planändring består av de två jordarterna Morän (blå) i söder och lera (gul) i norr.

Morän är vår vanligaste jordart och är för det mesta fast och hård. De postglaciala jordarterna (lera) har i regel god genomsläpplighet och lämpar sig väl för infiltration av dagvatten. SGU bedömer moränens genomsläpplighet som medelhög.

1972 genomfördes en geoteknisk undersökning av Vattenbyggnadsbyrån för norra delen av planområdet bestående av lera. Sammanfattningsvis delar undersökningen upp norra delen i två områden.

Område II (fast-halvfast växellagring av mo, mjäla och lera).

Industrihallar kan grundläggas med pelare direkt i marken under förutsättning att grundpåkänningen är $0,5 B \text{ kp/CM}^2$ där B är plattbredden i meter. Grundpåkänningen får ej överstiga 2 kp/cm^2 . Industriegolv 5. kan i allmänhet läggas direkt i marken. Kontorsbyggnader, - och liknande i max. 3 våningar kan grundläggas på hel kantförstyvad betongplatta direkt i marken. Högre byggnader och industrihallar med stora pelarlaster måste grundläggas på stödpålar eller plintar nedförda till fastare jordlager.

Område III (halvfast växellagring av mo, mjäla och lera)

Kontorsbyggnader och liknande i max. 2 våningar kan grundläggas på hel kantförstyvad betongplatta direkt i marken. Uppfyllnader av marken under och invid sådana byggnader måste undvikas med hänsyn till risken för sättningar. Högre byggnader än 2 våningar grundläggs på stödpålar. För industrihallar får man i allmänhet räkna med grundläggning på stödpålar för bärande pelare medan golv oftast kan läggas direkt i marken.

Området där planändringen sker är nere i sydöstra hörnet på befintlig biltvätt. Där består marken av morän.



Figur 6: Jordarter inom planområdet är Morän (blå) i söder och lera (gul) i norr.

Radon

Av kommunens markradons klassificering framgår att fastigheten ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark. Orsaken till denna klassning är att berggrunden har förhöjd frekvens av radioaktiva gångbergarter. Dessa bergarter uppträder oregelbundet och har i allmänhet ingen större utbredning. Eventuell radonförekomst bedöms dock inte påverka planens genomförande då grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ett potentiellt förorenat område. Marken kan vara förorenad av befintlig verksamhet som är på platsen idag (bilverksamhet, bensinstation mm).

Både befintlig och framtida markanvändning bedöms som mindre känslig (MKM) riktvärden för förorenad mark. För MKM begränsar markkvaliteten valet av markanvändningen och grundvattnet skyddas inte. Exempel på MKM är kontorsbyggnader och industrier.

Planförslaget medger bara byggrätt för den befintliga biltvätten som är ansluten till kommunalt, spillvatten och dagvatten. tvätt till spillvatten via oljeavskiljare och ytan till dagvatten via oljeavskiljare.

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

Planområdet gränsar i väster till registrerad lämning L1951:3683. Lämningen är registrerad som lägenhetsbebyggelse, men den har snarare varit en gård som legat inom Hudiksvalls stadsområde. Lämningen förefaller dock ha schaktats bort i samband med byggnation, utan att den har dokumenterats och påverkar således inte planen.

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 Norränget 6:2 är bebyggd och består av olika verksamheter. Platsen utgörs idag främst av en större huvudbyggnad i två våningar som är placerad centralt på fastigheten. Byggnaden används bland annat av Schenkers verksamhet samt bilverkstad. Fastigheten innehar även en biltvätt lokaliserad i fastighetens sydöstra hörn samt tankningsmöjligheter i södra delarna. Vidare består fastigheten även av två mindre byggnader i fastighetens norra del.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till Hudiksvalls centrum, med utbud av offentlig och kommersiell service, är cirka 2 kilometer. I direkt anslutning till området finns även utbud av kommersiell service, bland annat en matvarubutik och andra verksamheter med viss försäljning.

Grönområden, lek och rekreation

Planområdet idag innehåller inga större grönområden. Området innehåller hellre inte några betydande värden för lek eller rekreation. Större grönområden återfinns inom 300 meter.

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.

Resultatet av Hudiksvalls kommuns ”checklista inför barnkonsekvensanalys” visar att området idag inte kan antas nyttjas av barn eftersom området saknar kvaliteter för barn vad gäller rekreation, lek, skola etc. Planförslaget i sin helhet bedöms inte rikta sig mot eller påverkar barn negativt. Det finns således inget behov av ytterligare utredningar. Barnperspektivet hanteras inom ramen för planarbetet, där särskilt fokus lagts på att säkerställa bostäderna närhet till skola.

Tillgänglighet och trygghet

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

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

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet omges närmast av Sannavägen i öster och Norra Industrivägen i söder. Båda ovannämnda vägar är kommunens och kommunen ansvarar således för drift och underhåll.

Hastigheten är 60 km på Sannavägen och 40 km på Norra industrivägen.

Parkering

Parkering finns inom fastigheten Norränget 6:2.

Varucentral och utfarter

I fastighetens södra del mot Norra Industrivägen finns idag två ut och infarter.

Gång och cykeltrafik

I anslutning till Sannavägen finns också en gång-och cykelväg som förbinder området med Hudiksvalls centrum i sydlig riktning samt fortsätter i nordlig riktning mot Ullsäter vidare mot Tunbyn.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns längs med Norra industrivägen, Kristinebergsvägen samt Sannavägen. Linjetrafiken har täta turer till ovannämnda hållplatser och kollektivtrafikförbindelsen till området bedöms vara goda.

STÖRNINGAR OCH RISKER

I planeringsprocessen ska människors hälsa och miljö skyddas mot skador och olägenheter. Begreppet olägenhet för människors hälsa definieras i 9 kap. 3 § miljöbalken och 2 kap. 6 a §

plan- och bygglagen och avser störningar som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Även krav på att kommunen ska beakta klimatrelaterade risker i planeringen finns beskrivet i plan- och bygglagens 2 kap 3–5 §§, men också i miljöbalken som i sin helhet syftar till att främja en hållbar utveckling. Framförallt handlar det om höjda temperaturer, ökad nederbörd och högre havsnivåer. Ingen kan med säkerhet säga hur vårt klimat kommer att vara vid slutet av detta sekel men genom att klimatanpassa samhället kan riskerna som ett förändrat klimat medför minskas. Risker och störningar som annars i flera fall kan medföra skador på människors hälsa och säkerhet men också orsaka stora skador på den byggda miljön.

Buller

Trafikbuller

Småindustriområdet trafikeras av personbilar och lastbilar med målpunkter inom området. Rörelserna inom området genererar trafikbuller. Bedömningen är dock att befintliga och planerade användningar inom fastigheten Norränget 6:2 inte kommer påverkas negativt av detta. Vidare är bedömningen att planändringen som sker inom fastigheten inte kan förväntas generera en sådan ökning av trafiken att bullernivåerna negativt påverkar omgivningen.

Industri- och verksamhetsbuller

Av gällande plan för hela området, inom vilken aktuell fastighet är belägen, anges planbeteckning för småindustri (Jm). Beteckningen innebär att endast sådan småindustri som inte är störande för omgivningen kan förläggas i området. Någon negativ omgivningspåverkan med avseende till buller från närliggande småindustri och verksamheter bedöms således inte föreligga. Bedömningen är vidare att verksamheter inom Norränget 6:2 inte kommer att medföra störningar med avseende till buller för närliggande fastigheter. Småindustriområdet trafikeras av personbilar och lastbilar med målpunkter inom området. Rörelserna inom området genererar trafikbuller. Bedömningen är dock att befintliga och planerade användningar inom fastigheten Kristineber 4:1 inte kommer påverkas negativt av detta. Vidare är bedömningen att verksamheterna inom fastigheten inte kan förväntas generera en sådan ökning av trafiken att bullernivåerna negativt påverkar omgivningen.

Risk för olyckor med farligt gods

Sannavägen angränsar öster om planområdet och är en rekommenderad transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska en bedömning av risker förknippade med farligt gods genomföras vid planläggning. Utifrån riktlinjerna finns olika kategorier och zoner utifrån markanvändning samt avstånd från vägen. Markanvändningen verksamheter bedöms som mindre känslig. I planen säkerställs ett avstånd om minst 30 meter från farligt godsled vilket innebär att grön zon säkerställs.

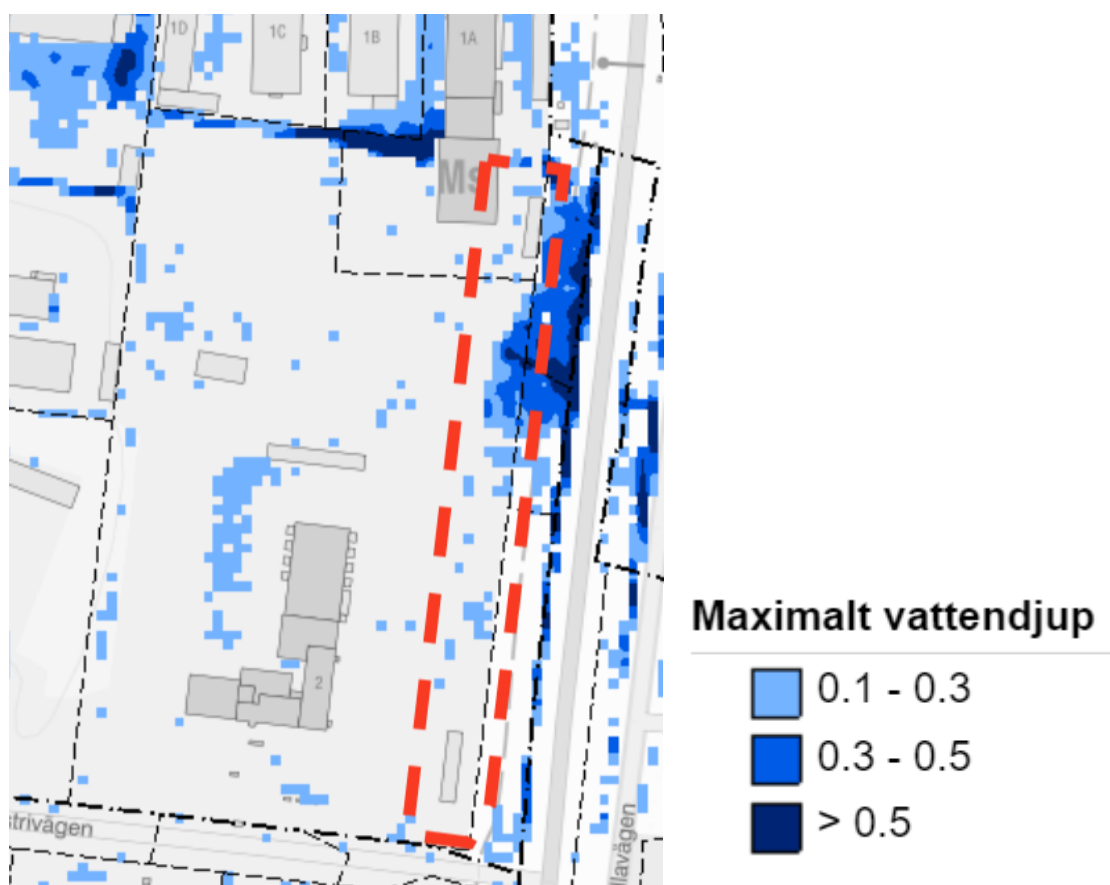
Väg

Tabell 2, väg

	Röd zon	Gul zon	Grön zon
Mindre känslig	0–30 meter	finns ej	30–150 meter
Normalkänslig	0–30 meter	30–40 meter	40–150 meter
Känslig	0–30 meter	30–60 meter	60–150 meter

Höga vattenstånd, skyfall och översvämning

En skyfallskartering är gjord över centrala Hudiksvall och den visar ett låglänt område i planområdets nordöstra del där vattensamlingar kan uppstå. Av den anledning undantas området från exploatering och planläggs med prickmark och park. Ytan är idag ett gräsbeväxt dike och plankartan möjliggör istället att ytan nyttjas för lokalt omhändertagande av fastighetens dagvatten.



Figur 7: Skyfallsanalys i Hudiksvall.

Erosion och skred

Fastighetens norra delar ligger inom "ej fast mark" i SGU:s vigningstjänst "Fastmark".

För den delen av fastigheten har en geoteknisk undersökning gjorts och den beskrivs mer på sidan 14.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

El och värme

Fastigheten är idag ansluten till el och värmenätet.

Tele- och datakommunikationer

Fastigheten är idag ansluten till fiber.

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 och 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.

Räddningstjänstens behov

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

Vatten och Avlopp (VA)

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i vägområdet direkt söder om planområdet.

Befintliga verksamheter är idag ansluten till det kommunala Va-nätet.

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.

Planförslaget medger bara byggrätt för den befintliga biltvätten som är ansluten till kommunalt spillvatten och dagvatten. Tvätt till spillvatten via oljeavskiljare och ytan till dagvatten via oljeavskiljare.

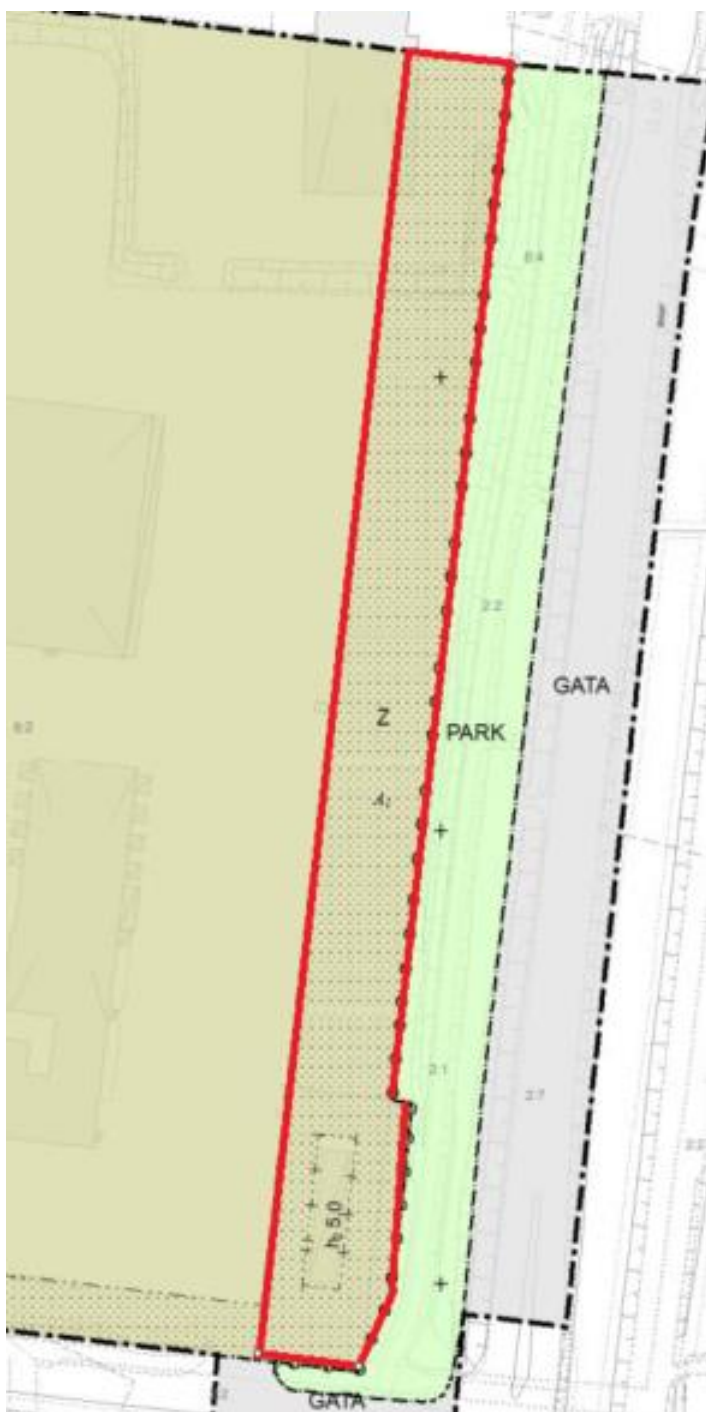
En skyfallskartering är gjord över centrala Hudiksvall och den visar ett låglänt område i planområdets nordöstra del där vattensamlingar kan uppstå. Av den anledning undantas området från exploatering och planläggs med prickmark och natur. Ytan är idag ett gräsbeväxt dike och plankartan möjliggör istället att ytan nyttjas för lokalt omhändertagande av fastighetens dagvatten.

PLANFÖRSLAG

Planändring

I och med planändringen kommer markanvändningen att ändras från **(Jmp)** Industripark till **(Z)** verksamheter. Även en liten del av användningen **(Park eller Plantering)** ändras till användningen **(Z)** verksamheter då ytan behövs som svängradie runt biltvätten. Detta för att få bort befintliga planstridigheter och möjliggöra en avstyckning av fastigheten. Vidare ändras även användningen **(Jm)** småindustriändamål till **(Z)** verksamheter i och med att planen tolkas om till gällande bestämmelser för att digitaliseras.

Byggrätt möjliggörs genom att ta bort prickmark för den befintliga biltvätten som finns på området. Begränsad yta säkerställs även runt om för att viss utbyggnad ska kunna ske i framtiden. För ytan/biltvätten sätts en totalhöjd på 5 meter **(H2)**. Ingen ytterligare byggrätt möjliggörs i och med planförslaget.



KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Syftet med planansökan är att ändra den befintliga markanvändningen industripark (Imp) och att en liten remsa i sydöstra hörnet planlagd som park eller plantering ändrar användning till (Z) samt upphäva en del av prickmarken inom fastigheten Norränget 6:2. Detta för att anpassa planen efter dagens förhållanden och göra den befintliga biltvätten planenlig och möjliggöra fastigheten för avstyckning. Vidare kommer användningen (Im) småindustri tolkas om till (Z) verksamheter i och med att planen digitaliseras.

I och med att planen genomförs ändras liten del av park eller plantering till (**Z**) verksamheter som fortsatt prickas för att säkerställa att ytan inte bebyggs utan bara används som svängradie för biltvätten. Det innebär att viss mark går från allmänplats till kvartersmark. Att ändra markanvändning från allmän plats till privat får två följder. Dels ändras förutsättningarna för allmänheten att tillträda området och dels ändras kommunens rådighet över platsen. Platsen är däremot redan ianspråktagen och asfalterad och används idag som svängyta. Platsen bedöms därmed inte ha något allmänt intresse utan bekräftar mer bara det som är på platsen idag. I och med att ytan går från allmän plats till kvartersmark möjliggörs att kommunen kan sälja den del mark som behövs för biltvätten.

Även användningen (**Jmp**) industripark ändras till (**Z**) verksamheter. Användningen (**Jmp**) industripark fyller inte sitt syfte som planterat skyddsområde och är inte aktuell för dagens förhållande. Marken kommer fortsatt bestå av prickmark och tillåter ingen bebyggelse. I och med ändringen möjliggörs ytan för bland annat upplag. Stor del av användningen park samt prickmark kommer fortsatt finnas kvar och fungera som avstånd/skyddszon mot Sannavägen och mot bostadsbebyggelsen öster om området.

Planförslaget möjliggör även byggrätt för den befintliga biltvätt som är på platsen genom att ta bort prickmark. Platsen bedöms redan ianspråktagen och planen bekräftar/möjliggör för det som redan är exploaterat. Konsekvenserna bedöms därmed oförändrade.

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 för området som ingår i planändringen och gäller från att planen vunnit laga kraft. Övriga del av planen har genomförandetiden gått ut. 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.

Om kommunen är huvudman för en allmän plats som är avsedd att tillgodose en kvartersmarks eller ett annat utrymmesbehov av den allmänna platsen och kvartersmarken eller utrymmet vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen, får kommunen lösa in marken eller utrymmet.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för

en eller flera allmänna platser. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning, underhålla och förvalta de allmänna platserna.

Ansvarsfördelning

Nedan anges ansvarsfördelning mellan kommunen och inblandade aktörer.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Då detaljplanen vunnit laga kraft ska den del som behövs för biltvättens svängyta fastighets regleras från fastigheten NORRÄNGET 2:1 till NORRÄNGET 6:2. Ansökan om fastighetsbildning ansöks och bekostas av exploatören.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Servitutet på NORRÄNGET 2:1 upphör i och med att kommunen säljer markytan

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fakturerings av detaljplanekostnader sker enligt kommunens gällande taxa. Betalning sker efter varje avslutat planskede (samråd, granskning, antagande, laga kraft). Planavgift bekostas av exploatören.

Plankostnader

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

Försäljning

Hudiksvalls kommun kommer sälja del av fastigheten Norrängen 2:1.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

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. Den part som initierar åtgärden ska även bekosta den.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Jesper Grönlund
Planarkitekt

Stefan Sundin Bromhed
Mark- och exploateringsingenjör