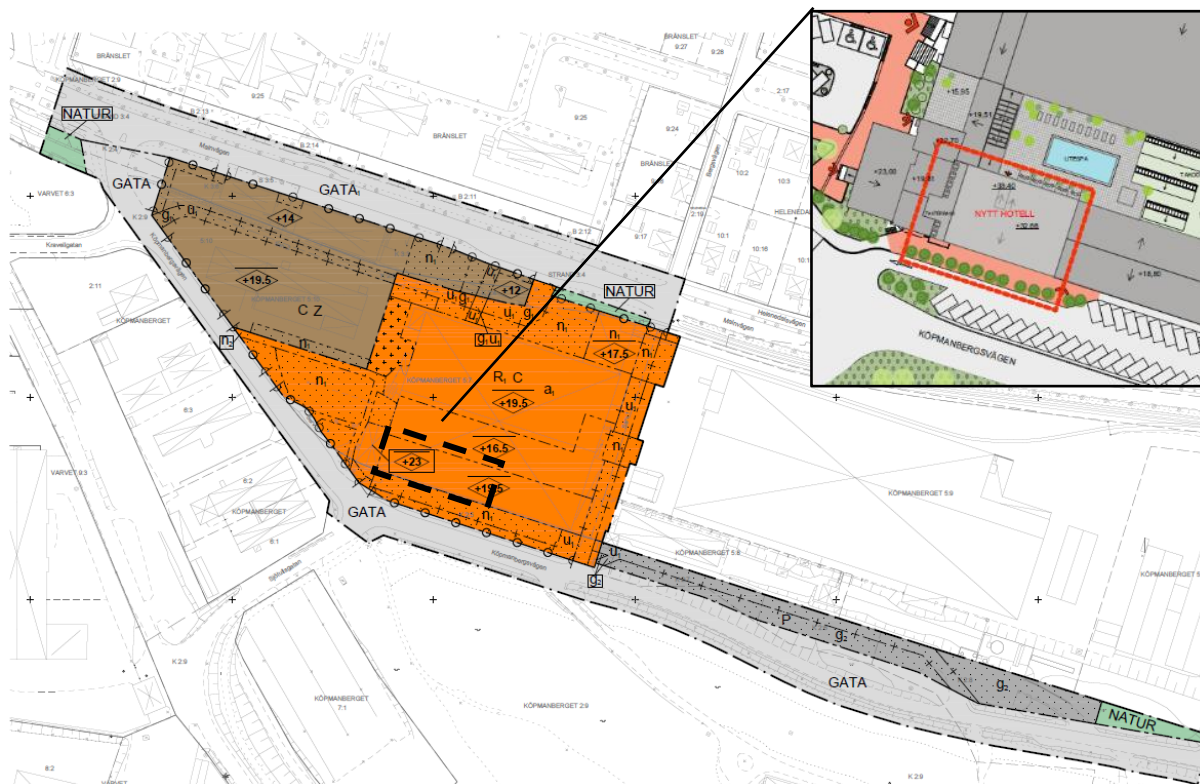


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Köpmanberget 5:7 med flera, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län

Ändring av detaljplan för fastighet Köpmanberget 5:7 med flera, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län

LAGA KRAFT



Innehåll

Innehåll.....	2
ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KÖPMANBERGET 5:7 med flera, HUDIKSVALLS KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN	4
Planändringens syfte	4
Planförfarande.....	4
Handlingar.....	5
Läsanvisning för ändring av detaljplan.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Nämndbeslut.....	5
Översiktsplan 2035.....	6
Detaljplan.....	6
Undersökning betydande miljöpåverkan	7
Avvägning enligt miljöbalken	7
PLANFÖRSLAG TILL DETALJPLANÄNDRING	8
Högsta tillåten nockhöjd	8
Konsekvenser planändring	10
Stadsbild	10
Utsikt och skuggning	12
Trafik och parkering.....	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	14
MEDVEKANDE TJÄNSTEMÄN	14
DETALJPLAN FÖR KÖPMANBERGET 5:7 med flera, HUDIKSVALLS KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN	15
PLANFÖRFARANDE	15
Handlingar.....	16
PLANENS SYFTE	16
PLANDATA	17
Områdets läge och areal.....	17
Markägoförhållanden.....	17
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	17
Strandskydd.....	17
Riksintressen	17
Kulturskydd	17
Naturskydd.....	18
Avvägningar enligt miljöbalken	18
Mellankommunala intressen.....	18
Översiktliga planer	18
Detaljplaner och områdesbestämmelser.....	18

MILJÖKONSKEVENSER	19
Miljöbedömning	19
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	20
Mark- och vattenområden	20
Geotekniska förhållanden.....	20
Bebyggelseområden	20
Planförslag.....	21
Landskapsbild.....	22
Tillgänglighet.....	22
Friytor 22	
Offentlig och kommersiell service	22
Trafik 22	
Risker och störningar	26
Teknisk försörjning.....	29
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	32
Organisatoriska frågor.....	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	34
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	35
Förändrad markanvändning	35
Framtida exploatering.....	35
Barnkonsekvenser	35
Trafik 35	
Förorenad mark.....	35
Luftkvalitet.....	36
Buller 36	
Kommunens handläggare.....	36

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR KÖPMANBERGET 5:7 MED FLERA, HUDIKSVALLS KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

PLANÄNDRINGENS SYFTE

2020-11-09 antogs *detaljplanen för Köpmanberget 5:7 med flera* (2020-P2020/5) och vann laga kraft 2020-12-04. Syftet med detaljplanen var framförallt att möjliggöra omvandlingen av ett tidigare industriområde till ett område med olika typer av centrumverksamheter samt besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål inom fastigheten Köpmanberget 5:7, med målet att stärka Hudiksvalls utveckling. Efter det att detaljplanen vann laga kraft har Strömtorpet påbörjat en fortsatt utveckling av Aktivitetsfabriken. Efter erhållet bygglov för cirka 100 hotellrum har fortsatta utredningar visat betydande oönskade effekter som den betydligt högre kostnaden för att bygga cirka 30 procent av den totala volymen hotellrum i den befintliga fastigheten, en tidsmässigt utdragen process och en logistiskt ineffektiv lösning. Genom en ändring av detaljplan, där samtliga hotellrum komprimeras i en sju våningar hög byggnad inklusive restaurang, kan en betydligt mer attraktiv produkt erbjudas till avsevärt lägre kostnad och på kortare tid. Detta skapar bättre förutsättningar för kostnadseffektiv framtida drift med förbättrad logistik och lagerlösningar.

Området som föreslås ändras är i *detaljplanen för Köpmanberget 5:7 med flera* planlagd för besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål samt för olika typer av centrumändamål. Syftet med den föreslagna ändringen är att möjliggöra byggandet av hotell med sju våningsplan. Den nya föreslagna byggnationen säkerställer att området används på bästa möjliga sätt för att möta behovet av hotellrum samt öka området och Aktivitetsfabrikens attraktionskraft.

Kommunens bedömning är därför att föreslagen ändring rymms inom den ursprungliga detaljplanens syfte och att en ny lämplighetsprövning inte behövs göras eftersom området, även efter denna ändring, kommer att bidra till utvecklingen och attraktiviteten av fastigheten enligt de ursprungliga intentionerna.

Planförfarande

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 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.



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.

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.

Handlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Läsanvisning för ändring av detaljplan

Ett tillägg till planbeskrivningen har gjorts genom en ändring av detaljplanen. Nedan följer en beskrivning av de förändringar som föreslås.

I den ursprungliga planbeskrivningen under rubriken *Detaljplan för Köpmanberget 5:7 med flera, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* har några textstycken markerats med röd ram där texten delvis är inaktuell på grund av planändringen. En kommentar till vad som förändrats finns i högermarginalen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nämndbeslut

Ändring detaljplan

Byggnadsnämnden beslutade 2025-10-08 (BN § 78) att ge positivt planbesked och att ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Köpmanberget 5:7. Beslutet innefattar en förändring av höjden från 19,5 meter till cirka 33,5 meter för delar av hotellbyggnaden, vilket möjliggör byggnationen av ett hotell med sju våningsplan.

Bygglov

Byggnadsnämnden beslutade 2025-06-17 att bevilja bygglov för ombyggnad av ett hotell vid Köpmanberget 5:7. Beslutet grundar sig på plan- och bygglagen 9 kapitlet 31b §.

Beslutet motiveras med att avvikelserna från detaljplanen angående byggnadshöjd är väl motiverad och påverkar endast cirka 5 procent av byggnaden. Hotellet passar verksamheten angiven i detaljplanen, och parkeringsstrategin bedöms som genomarbetad.

Ärendet omfattar rivning och ombyggnation av en del av byggnaden, fasadändringar och en inbyggd lastkaj. Yttranden från berörda parter, inklusive Norrhälsinge Miljökontor och tekniska förvaltningen, visar inga negativa synpunkter på bygglovet.

Översiktsplan 2035

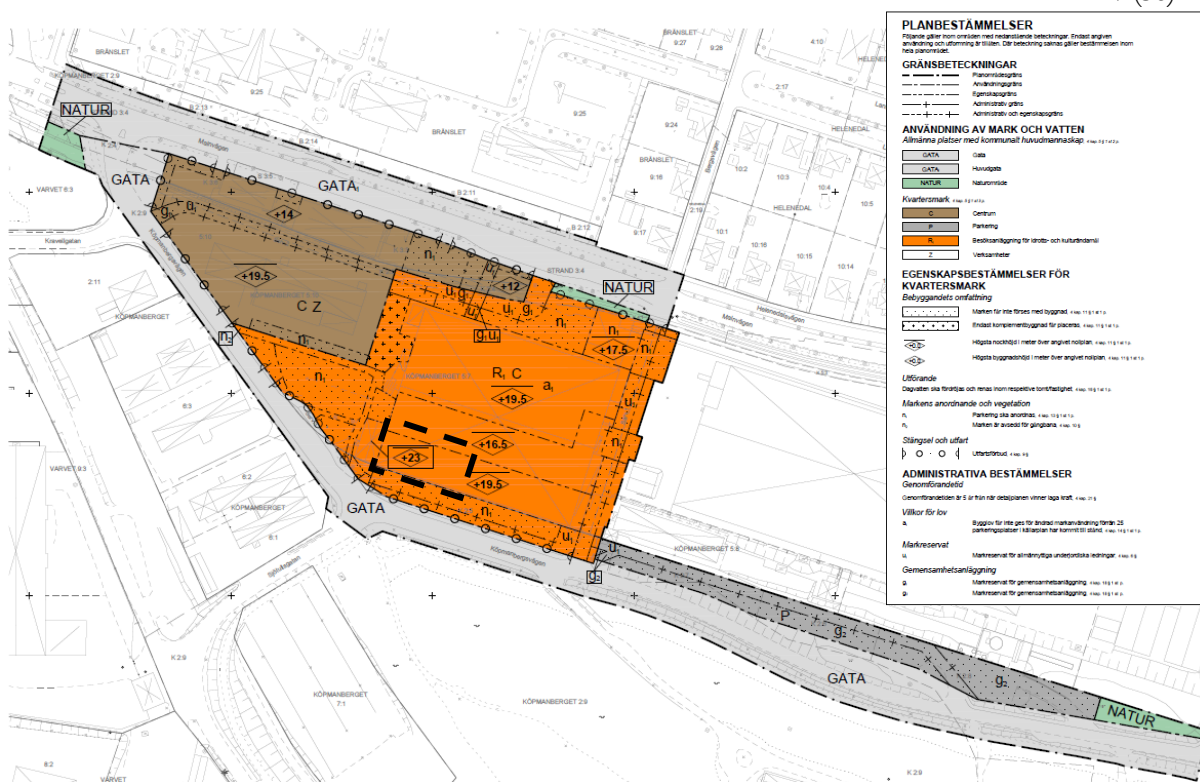
Ändringen av detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan (2022), som betonar utvecklingen i Hudiksvalls stad genom komplettering och förtätning utifrån den enskilda platsens förutsättningar. Högre byggnationer är utpekade som ett alternativ i denna förtätning. Översiktsplanen pekar även ut inre hamnen som ett område för omvandling från tidigare industriverksamhet till bostäder, verksamheter och rekreationsytor, vilket förbättrar livskvaliteten för stadens invånare.



Figur 1 Utsnitt från Hudiksvalls översiktsplan (2022). Aktuellt område markerat med svart streckad linje.

Detaljplan

Området omfattas av *detaljplan för Köpmanberget 5:7 med flera* (2020-P2020/5), som antogs 2020-11-09 och vann laga kraft 2020-12-04. I den aktuella detaljplanen är området planlagt som **Besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål (R_i)** samt **Centrum (C)**. Den högsta tillåtna nockhöjden för byggnader inom området som berörs av ändring är 19,5 meter respektive 16,5 meter.



Figur 2. Aktuell detaljplan med dess markanvändning och egenskapsbestämmelser. Område aktuellt för planändring visas med svart streckad linje.

Undersökning 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 kapitlet miljöbalken.

Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2025-10-17, bedöms inte föreslagen 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 kapitlet.

Avvägning enligt miljöbalken

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Då detta är en ändring har de stora avvägningar gällande nedanstående lagrum redan hanterats i den ursprungliga detaljplanen för Kungsberget 5:7 med flera, Hudiksvalls kommun (2184-P2020-6). Nedan ges dock en avstämning för att bedöma planändringens eventuella påverkan på miljöbalkens bestämmelser.

Planändringen omfattas inte av några riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken.

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken.

Planändringen berör inte strandskydd eller andra skydd enligt 7 kapitlet miljöbalken.

PLANFÖRSLAG TILL DETALJPLANÄNDRING

Högsta tillåten nockhöjd

Planändringen innebär att högsta nockhöjd kommer att ökas från 19,5 meter till 34 meter.

Planändringen innebär att den hotellbyggnad som planeras inom Aktivitetsfabriken kan byggas i 7 våningar i stället för 4 våningar i enlighet med tidigare medgivet bygglov som utgick från gällande detaljplan. Genom att hotellrummen kan koncentreras i en byggnadsdel möjliggöres ett rationellt byggande. Det innebär också en effektivare drift och underhåll.



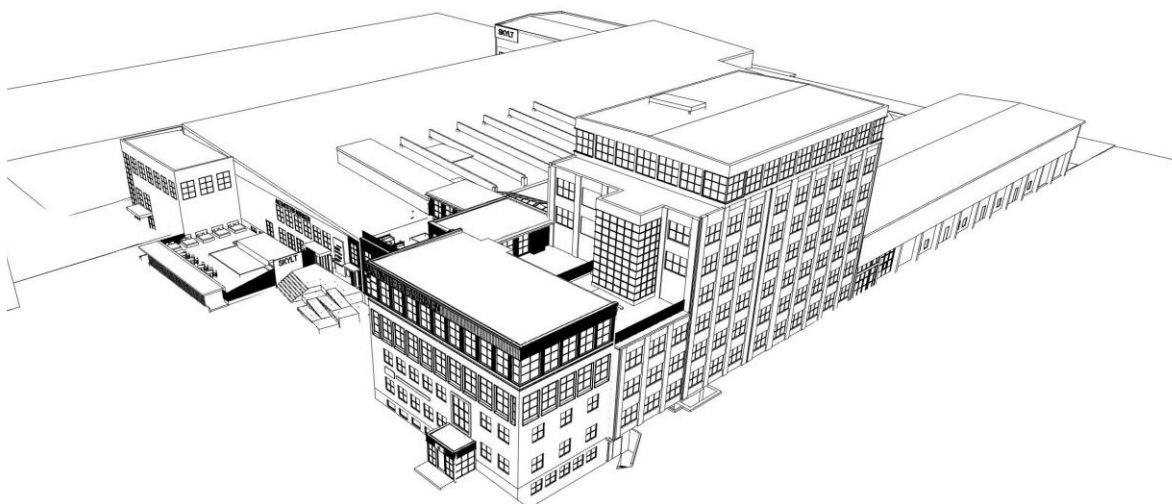
Figur 3 Illustration av föreslagen utformning. Vy fasad mot söder.



Figur 4 Illustration av föreslagen utformning. Vy mot entré.



Figur 5 Illustration av föreslagen utformning. Vy fasad mot sydost.



Figur 6 Illustration av föreslagen utformning.

Brand

Utrymning från aktuell hotellvolym kan tillfredsställas genom att två utrymningstrapphus placerade i vardera änden av hotellkorridorerna. På gatuplan är i sin tur trapphusen kopplade via brandsektionerade korridorer direkt ut. Dessa utrymningstrappor har en fri bredd om 1200 millimeter. Korridorer i övrigt sektioneras och utförs i enlighet med brandskyddsbeskrivning och riktlinjer från brandkonsult. Fasad avses utformas med ett minsta vertikalt avstånd på 1200 millimeter mellan fönster och utformas med obrännbart ytmaterial, tegel och plåt.

KONSEKVENSER PLANÄNDRING

Ändringen av detaljplanen innebär möjligheter att bygga ett hotell med 7 våningar på höjden i stället för att bygga hotellet enligt gällande detaljplan i enlighet med det bygglov som beviljades 2025-06-17. Hotellet planeras för ungefär samma omfattning av hotellverksamheten, de vill säga cirka 100 rum, som i gällande bygglov.

Ändringen av högsta tillåtna höjd inom gällande detaljplanens höjdbestämmelser innebär att bruttosarean för bebyggelsen kan ökas med maximalt cirka 2350 kvadratmeter. Enligt fastighetsägarens planerade utformning beräknas bli bruttoarean cirka 1750 kvadratmeter.

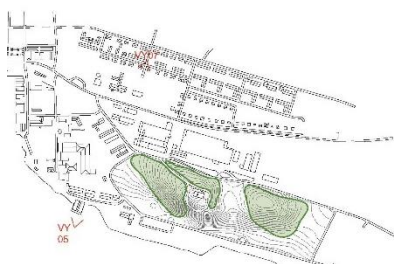
Genom den omdisponeringen av hotellets ytor som ändringen möjliggör innebär att ytor i källarplanet som inte nyttjas för hotell planeras användas som lager och förråd av tvätt, mat, möbler samt tvättstuga och ytor på plan 3 kan nyttjas för kontor genom intern omflyttning av kontorslokaler från plan 1 och 2. De kontorslokaler som lämnas avses nyttjas som möteslokaler, hotellreception och generösare lounge.

Stadsbild

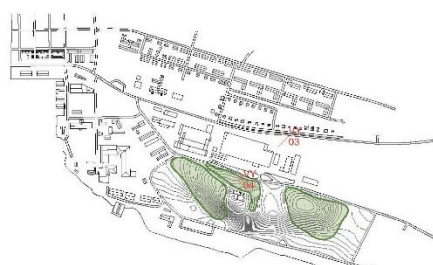
En högre byggnad kan påverka den befintliga stadsbilden. För att tydligt illustrera den planerade hotellbyggnadens utseende och dess påverkan på omgivningen, har detaljerade visualiseringar tagits fram. Dessa visualiseringar visar byggnaden från olika vinklar och dess påverkan på siktlinjer från olika platser i staden.

Den nya höjden på hotellet, som ökas från 19,5 meter till 34 meter, innebär viss förändring av stadsbilden. Den kommer att skapa nya visuella referenser och potentiellt förändra upplevelsen av stadens uttryck. Hotellet kommer bli ett landmärke i staden. Men eftersom den höga byggnadsdelen har en relativt begränsad utsträckning, maximalt cirka 783 kvadratmeter meter i byggnadsarea, så blir påverkan på längre avstånd begränsad.

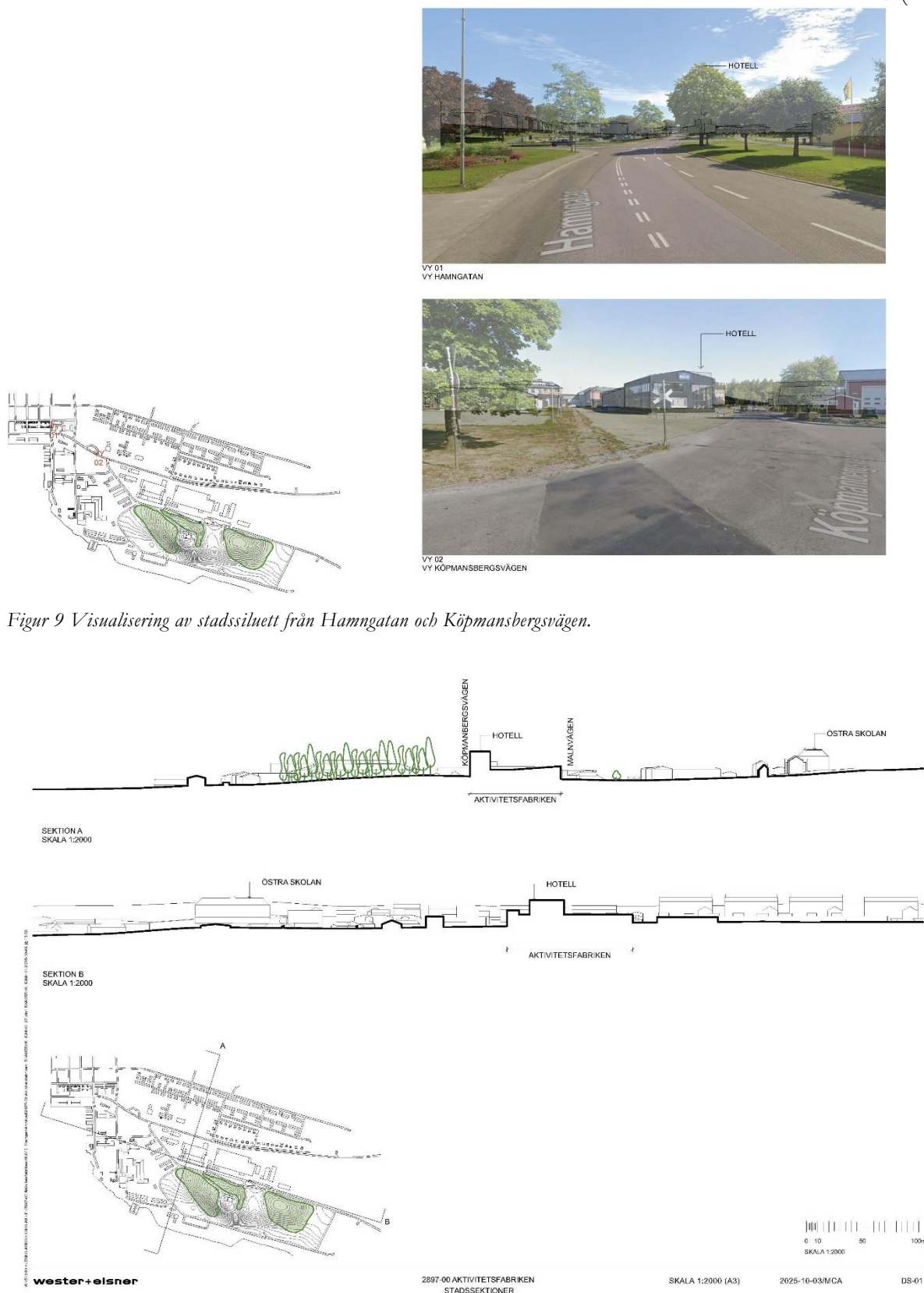
För de som färdas på Köpmanbergsvägen mot centrum kommer den nya hotellbyggnaden avteckna sig tydligt. Detta kan ge en positiv variation till den befintliga storskaliga industri- och verksamhetsbebyggelsen och bidra till att tydliggöra den pågående förändringen i denna stadsdel från tidigare industriområde till ett område med centrumaktiviteter och besöksanläggningar med mera. Från Strandenområdet kan hotellet skymtas bakom befintliga byggnader på kajerna. Även från övriga delar av staden kommer den högre hotellbyggnaden endast att synas från vissa vinklar.



Figur 7 Visualisering av stadssiluetten från Strandpiren, andra sidan hamnen och Kolonivägen.



Figur 8 Visualisering av stadssiluetten från Malnvägen, Köpmansbergsvägen och Hamngatan.



Utsikt och skuggning

En byggnad med högre höjd kan blockera utsikten för de boende eller företag i närliggande byggnader. Detta kan innebära att tidigare värdefulla utsikter mot exempelvis vatten eller grönområden försvinner. Ökad höjd kan leda till längre och djupare skuggor som påverkar angränsande byggnader och utomhusområden negativt.

Fastigheterna söder och sydväst om planområdet, Köpmanberget 2:9, 6:1, 6:2 och 2:11 berörs i ringa utsträckning av skuggning under tidiga morgontimmarna. Sen kvällstid kan fastigheten Köpmanberget 5:8 öster om planområdet beröras i ringa utsträckning. De berörda fastigheterna är detaljplanlagda för verksamheter, detaljhandel, kontor och industri förutom området söder om Köpmanbergsvägen, som utgör parkmark. Påverkan av skuggning bedöms vara av marginell betydelse.

För fastigheterna väster, söder och öster om planområdet bedöms påverkan vad gäller utsikten vara marginell. Förut fastigheten Köpmanberget 2:9, som utgör parkmark, är dessa är planerade för verksamheter, industri och liknande ändamål.

Norr om Malnvägen finns bostadsbebyggelse. Närmsta bostadsfastighet ligger cirka 120 meter från planändringen och för dessa fastigheter bedöms utsikten marginellt kunna påverkas av planändringen.

Trafik och parkering

Ändringen av detaljplanen bedöms endast i liten utsträckning medföra ett ökat antal transporter av varor samt besökande och anställda, och bedömningen överensstämmer i stort med de gjorda bedömningarna i samband med det nyligen prövade bygglov för hotellverksamhet enligt gällande detaljplan.

Entré till hotellet kommer ske i anslutning med befintlig entré till Aktivitetsfabriken.

In- och uttransport för hotell och restaurang kommer att ske via garageporten till källaren med cirka 1-2 transporter per dag av mat, dryck, tvätt samt avfall.

Parkeringsstrategi

I samband med ansökan om bygglov våren 2025 för utbyggnad av hotellverksamhet, som rymms inom planbestämmelserna för gällande detaljplan, redovisades följande parkeringsstrategi för hela planområdet, utöver en mindre avvikelse från angiven byggnadshöjd:

Inom fastigheten Köpmanberget 5:7 finns totalt 193 parkeringsplatser, varav 50 stycken i parkeringsgarage. Inom angränsande fastigheter finns ytterligare 236 parkeringsplatser, se tabell nedan.

Tabell 1 Totala antalet parkeringsplatser på angränsande fastigheter

Fastighet	Antal
Köpmanberget 5:9	113
Köpmanberget 5:10	23
Köpmanberget 3:3	100
Totalt	236

Aktivitetsfabriken planerar att bedriva verksamhet som är aktiv dygnet runt. Kunder och anledningar till besök kommer att variera över dygnet, vilket medför en optimerad beläggning på tillgängliga parkeringsytor.

Då fastigheten tillhandahåller ett stort utbud både inomhus samt utomhus, bedömer fastighetsägaren att antalet parkeringsplatser på fastigheten motsvarar erfarenhetsmässigt i princip de behov som finns. Vid större evenemang som till exempel större konserter väntas flertalet komma till fots, via kollektivtrafik eller taxi. När parkeringsplatserna på fastigheten inte räcker till sker parkering på angränsande fastigheter, främst efter klockan 18.

Parkering på angränsande fastigheter under dagtid sker främst på Köpmanberget 3:3, eftersom det är något billigare än på Köpmanberget 5:7.

För hotellet och spa väntas inomhusparkeringen utnyttjas till hög grad, då framför allt klockan 18–08.

Sammantaget bedöms befintliga parkeringsplatser på fastigheten Köpmanberget 5:7 täcka behovet av parkeringsplatser under dag- och nattid. Det största behovet av parkeringsplatser är kvällstid, då används i stor utsträckning även omkringliggande parkeringsplatser.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att ändring av detaljplan antas under början av året 2026.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga förändringar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Hudiksvalls kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen med hjälp av konsult, Sweco. Alla kostnader för planens genomförande bekostas av exploatören.

Plankostnader

Samtliga kostnader för planarbetet bekostas av exploatör i enlighet med planavtal.

MEDVEKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Hudiksvalls kommun i samarbete med Sweco Sverige AB genom Yvonne Seger och Torun Andersson.

DETALJPLAN FÖR KÖPMANBERGET 5:7 MED FLERA, HUDIKSVALLS KOMMUN, GÄVLEBORGS LÄN

PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2015-06-16 (§ 78) att ge positivt planbesked samt att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att upprätta erforderliga planhandlingar som behövs för samråd. 2020-03-03 (§ 23) tog nämnden beslut om att låta detaljplanen gå ut på samråd och 2020-06-08 (§ 87) tog Byggnadsnämndens arbetsutskott beslut om granskning av planen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § plan- och bygglagen. Förfarandets olika steg redovisas nedan:



Samråd. Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Den som vill lämna synpunkter ska göra det skriftligen.

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

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

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Endast mindre revideringar kan göras i detta skede.

Antagande. Detaljplanen antas av Byggnadsnämnden.

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

Handlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Till detaljplanen hör även följande utredningar:
- Dagvattenutredning (Sweco, 2017-10-27, kompletterat med PM 2020-01-27)
- Köpmanberget trafik – Utredning gatunät och trafikkapacitet vid omvandling av Köpmanberget i Hudiksvall (WSP, 2016-08-11).
- PM – Underlag för bedömning av trafikallstring och parkeringsbehov (Sweco, 2016-02-08, rev 2019-03-05).
- Miljöteknisk markundersökning (Golder Associates AB, 2014-08-28)
- PM – Risk klorerande ämnen (Golder Associates AB, 2020-05-08)
- Undersökning av inomhusluft, Köpmanberget 5:7 (Sweco, 2018-04-13)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning järnvägsspåren- gamla Hiab (Tyréns, 2018-04-16)
- Barnkonsekvensanalys (Hudiksvalls kommun 2020-02-07)
- Behovsbedömning (Hudiksvalls Kommun 2015-05-29)

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra omvandlingen av det tidigare industriområdet till ett område med olika typ av centrumverksamheter samt besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål.

En viss utökad byggrätt möjliggörs inom planområdet, dels som byggbar mark, dels genom höjdregering som tillåter ytterligare en våning på del av byggnad.

Delar av planområdet ska säkerställas för parkering, gångbanor och dagvattenhantering.

Detaljplanen ska också möjliggöra en utbyggnad av ny infrastruktur inom område så som gång- och cykelvägar, busshållplats mm.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget vid Köpmanberget, cirka en kilometer öster om Hudiksvalls centrum och järnvägsstation. Planområdet omfattar ca fem hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar många fastigheter. Kommunen äger vissa av fastigheterna inom planområdet, andra är privatägda. Se mer i avsnittet *Genomförandebeskrivning* och i fastighetsförteckningen.



Figur 1: Bilden visar planområdets läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

Hudiksvallsfjärden omfattas av strandskydd om 100 meter enligt beslut av Länsstyrelsen 2014-06-16. Det aktuella planområdet omfattas inte av strandskydd.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Kulturskydd

Planområdet omfattas inte av något kulturskydd enligt kulturmiljölagen eller miljöbalken.

Naturskydd

Planområdet omfattas inte av något naturskydd och är inte utpekad i Hudiksvalls kommuns naturvårdsplan, antagen 2010-02-22.

Avvägningar enligt miljöbalken

Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med intressen enligt miljöbalken.

Detaljplanen bedöms inte heller medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överskrids.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas vid genomförande av planförslaget

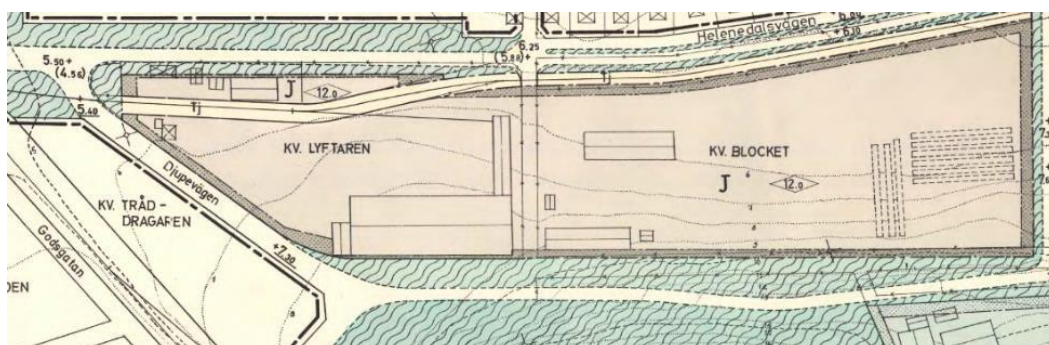
Översiktliga planer

Den kommunövergripande översiktsplanen, antagen i juni 2008, pekar inte ut området särskilt.

Järnvägsspåret, som löper genom norra delen av planområdet, anges dock vara angeläget att behålla för trafik till verksamheterna i området. Sedan översiktsplanen antogs har förutsättningarna förändrats. I och med att industrin lades ner år 2015 och området nu har en annan användning finns inte längre behovet av spåret, varför det delvis redan är rivet.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är sedan tidigare detaljplanlagt genom "Förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för Östra industriområdet i Hudiksvall" (nr: 3580), fastställd 1968-10-10. För det aktuella området medger planen industriändamål (I) där byggnader får uppföras till högst 12 meters höjd. Järnvägsområdet markeras med Tj och det vågliknande mönstret innebär park eller gatuplantering. Längs med Köpmanbergsvägen (tidigare Djupevägen) finns så kallad prickmark, som innebär att marken inte får bebyggas.



Figur 2: Bilden visar en del av förslag till ändrad och utvidgad stadsplan för östra industriområdet i Hudiksvall (fastställd 1968-10-10)

MILJÖKONSEQVENSER

Miljöbedömning

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en kommun som upprättar en detaljplan göra en miljöbedömning av planen. Om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Miljöbedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* (MKB-förordningen), och ska alltid utmyнна i ett motiverat ställningstagande. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen ges tillfälle att yttra sig.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen är det första steget i miljöbedömningsprocessen. Syftet är att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas innebära en betydande miljö- påverkan. Bedömningen ska grundas på kriterierna i bilaga 2 och/eller 4 i MKB- förordningen.

Inför upprättandet av aktuellt planförslag har Hudiksvalls kommun gjort en behovsbedömning vilken visar att detaljplanens genomförande inte är av den art och storleksordning, som i MKB-förordningen bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behövs därmed inte tas fram inom ramen för planarbetet.

Behovsbedömningen har varit föremål för samråd med Länsstyrelsen (2015-06-16, Dnr 402-3752-15), som delar kommunens uppfattning. Länsstyrelsen lyfter dock fram att det i de befintliga lokalerna finns risk för föroreningar i inomhusluften och att det i planarbetet måste säkerställas att exempelvis halogenerade lösningsmedel inte riskerar att tränga upp i byggnader via luften. Det är särskilt angeläget eftersom idrotts- och friskvårdsaktiviteter ska tillåtas i lokalerna. Kompletterande provtagning av inomhusluften har skett i mars 2018. Spår av tetraklormetan, Bensen, toluen, etylenbensen, xylen och n-hexan har detekterats men samtliga värden ligger mycket långt under de hygieniska gränsvärdena.

Sedan behovsbedömningen togs fram år 2015 har förutsättningarna för trafikflöden inom området delvis förändrats. År 2015 var bedömningen att transporterna inte skulle öka till följd av planens genomförande. I den gatunäts- och trafikkapacitetsutredning som WSP tagit fram (2016-08-11), till följd av omvandlingen i området kring Köpmanberget, bedöms biltrafikökningen kunna bli cirka 1 400 fordon per dag. Fordonsökningen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan i enlighet med MKB-förordningen, eftersom trafikbullret inte ska påverka några bostäder.

Förenligt med 3-5 kap. miljöbalken

En utbyggnad enligt planförslaget bedöms inte motverka hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken och riksintressena i 4 kap. miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller eller vattenmiljö, som regleras i 5 kap. miljöbalken bedöms överskridas. Mer beskrivning kring denna avvägning finns under rubriken Risker och störningar på sida 13-14.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark- och vattenområden

Utöver de befintliga industribyggnaderna utgörs området till största del av hårdgjorda ytor, i form av körytor och parkeringar på asfalt. Några mindre ytor är bevuxna med gräs och enstaka lövträd. Ett nedlagt industrispår för rälstrafik löper genom området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken överst av fyllnadsmassor och därunder av lera och silt.

Marken inom planområdet är till största del bebyggd eller består av hårdgjorda asfaltsytor. Eventuella ytterliga byggnader som kan tillkomma bedöms inte medföra sådan påverkan på marken att de geotekniska förhållandena inom planområdet förändras.

I samband med bygglovsprövning kan det komma att ställas krav på en detaljerad geoteknisk undersökning.

Bebyggelseområden

Planområdet var tidigare ianspråktaget av industri-, handels- och kontorsbyggnader. Den senaste industriverksamheten lades ner år 2015.

Ett tidsbegränsat bygglov har beviljats för aktuell del av fastigheten Köpmanberget 5:5 (2015-04-28- BN § 47), idag Köpmanberget 5:7. Bygglovet har givits för ändrad användning från industri och kontor till friskvårdsverksamhet samt till viss del handel i maximalt fem år och är gällande till och med 2020-04-28. Ytterligare ett tidsbegränsat bygglovs gavs i väntan på att planen skulle bli färdig (2020-03-31 AU § 38) och gäller till och med 2020-12-31.

Lokalerna inom kvarteret nyttjas idag för kontor, restaurang, tryckeri, byggvaruhandel, klädaffär, gym samt aktivitets- och sporthallar.

Planförslag

Inom större delen av kvartersmarken möjliggör planförslaget användningen centrum

(C). En del av planen tillåter även verksamhet (Z) där det redan idag finns bland annat ett tryckeri. För den sydöstra delen möjliggörs även besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål (R₁). Längst österut läggs användningen parkering in på kvartersmark (P).

Användningen centrum (C) inrymmer en kombination av olika verksamheter som service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. I användningen ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Användningen inom området är redan idag varierad vilket överensstämmer väl med centrumändamål, en användning som även kan leda till en fortsatt omvandling av det tidigare industriområdet till ett mer stadslikt område.

Verksamheter (Z) är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan

Användningen besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål (R₁) inrymmer bland annat idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader. Det kan till exempel vara olika sporthallar samt simhall. Användningen omfattar även besöksanläggning för kulturändamål som exempelvis konsertlokal, teatrar och mässhallar.

Då behovet av parkeringsplatser är mycket stort inom planområdet har närmare 0,5 hektar avsatts för detta ändamål i planens östra del (P). Redan tidigare har marken nyttjats som parkering men med planläggning möjliggörs gemensamhetsanläggning för verksamheterna. Även inom övrig kvartersmark har flera ytor pekats ut som lämpliga för parkeringar genom egenskapsbestämmelsen Parkering ska anordnas (n₁).

Ett område i anslutning till huvudentrén till Köpmanberget 5:7 regleras så att marken endast får förses med komplementbyggnader (korsmark), vilket kan vara takad cykelparkering, förråd, uteplats med sittplatser eller liknande.

För allmän plats (NATUR och GATA) är kommunen huvudman och sköter all drift. De ytor som är avsatta som allmän plats i planen är till för att tillgodose funktionaliteten hos kommunens driftverksamhet och ska därför inte nyttjas för t ex snöupplag från privata fastighetsytor.

En gemensamhetsanläggning (g₁) föreslås inom planområdet och där ska aktörerna gemensamt ansvara för driften. Gemensamhetsanläggningens funktion är att vara väg för varutransporter till samtliga fastigheter inom planområdet. Det innebär att nuvarande varuleverans, med lastbilar som backar in från Malnvägen till Köpmanberget 3:3, kommer att upphöra och istället ske via gemensamhetsanläggningen.

Mark avsedd för gångbana (n₂) har lagts ut inom fastigheten Köpmanberget 5:7 för att säkerställa att gående kan förflytta sig mellan väg, entré och busshållplats samt även uppehålla sig vid de två senare. Marken kommer inte likställas med allmän plats utan det är upp till fastighetsägaren hur behovet tillgodoses.

Landskapsbild

Inom området tillåts de nockhöjder som redan finns, med undantag av höjden på sydvästra delen av den större byggnaden på Köpmanberget 5:7. Där tillåts en nockhöjd på +23 meter för att möjliggöra ytterligare en våning. Denna extra våning bedöms inte påverka landskapsbilden nämnvärt. Reglering av höjder sker med nockhöjd eftersom totalhöjd inte är tillämpligt då flera uppskjutande element bör få finnas på taken, så som antenner eller ventilationsanordningar.

Högsta nockhöjd har ändrats. Se ny högsta nockhöjd på sida 8 under rubriken *Planförslag till detaljplanändring.*

Tillgänglighet

Byggnader ska utformas i enlighet med 8 kap. 4 § plan- och bygglagen vad gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Under hanteringen av bygglov säkerställs att byggnaderna utformas med god tillgänglighet genom att tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) beaktas.

Tillgängligheten gäller dels fysisk framkomlighet, dels upplevelsen av platsen, exempelvis känslan av trygghet kontra otrygghet när man vistas där. Det är därför viktigt att området har tillräcklig belysning under dygnets mörka timmar, såväl vid fasader som vid parkeringar och på gång- och cykelstråk.

Friytor

Inom planområdet finns inga utevistelsezoner avsatta för lek eller rekreation. Söder om planområdet ligger Köpmanberget som utgör ett värdefullt grönområde och en välbesökt tätortsnära skog.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen möjliggör en utveckling av centrumverksamheter i området. Ytterligare service såsom butiker och restauranger finns i Hudiksvalls centrum på cirka en kilometers avstånd från planområdet. På norra sidan av Malnvägen finns en grundskola, förskola och en högstadieskola. Förutom restaurangen inom planområdet finns även restaurang i intilliggande byggnad direkt öster om planområdet samt vid strandpromenaden på cirka 350 meters promenadavstånd söderut. En kiosk finns cirka 100 meter nordväst från planområdets västra gräns.

Trafik

Trafikutredning

En utredning av gatunät och trafikkapacitet vid omvandlingen av Köpmanberget har utförts, se bilagor. I den redovisas beräkningar på trafikalstring för olika typer av verksamheter och hur resorna fördelas mellan olika trafikslag. I resegenereringarna antas att varken cykel-, gång- eller kollektivtrafikinfrastruktur förbättras tillräckligt för att ha någon större påverkan på färdmedelsfördelningen. Vissa justeringar av siffrorna har gjorts inför planens samråd eftersom verksamhetsytorna förändrats.

För planområdet baserades beräkningarna på följande yta per verksamhet:

- Kontor 2 000 m²
- Detaljhandel 600 m²
- Idrottsanläggning 7000 m²
- Restaurang 400 m²

Beräknat antal trafikrörelser/dygn blir då:

	Bil	Buss	Cykel	Till fots	Totalt
Kontor	110	20	38	59	227
Handel	100	2	10		112
Idrott	1362	72	442	891	2767
Restaurang	50		10	125	185
Summa	1622	94	500	1075	3291

Tabell 1. Hämtad från PM underlag för bedömning av trafikallstring och parkeringsbehov och sedan korrigerad utifrån justerade verksamhetsytor.

Analys med 8 000 m² industri (vilket skulle motsvara gällande detaljplans användning) ger cirka 230 bilresor. Detta överensstämmer med tidigare trafikräkningar för området. Det innebär att biltrafikökningen efter planens genomförande kan bli 1 400 fordon per dag plus nyttotrafik. Vid idrottsevenemang är det dock troligt med betydligt större flöden. Osäkerheten är hög.

Motortrafikmatning

Tillfart till verksamheterna i planområdet föreslås ske via in- och utfarter från Köpmanbergsvägen. Från norra sidan av fastigheten kan också in- och utfart ske till Malnvägen, dock inte i läget mitt emot Bergvägen. Antalet utfarter och deras placering begränsas av detaljplanens bestämmelser.

För att åstadkomma tillgänglighet på ett yteffektivt sätt bör en avsläpningsplats möjliggöras vid huvudentrén till anläggningen för idrotts- och kulturändamål.

Varuleveranser

Till anläggningen för idrotts- och kulturändamål (R₁) kommer varuleveranser att ske på tre ställen, två vid byggnadens norra sida och en vid mitten av byggnadens södra sida, se figur 3. Leveranserna sker tidigt på morgonen, när det är få människor i rörelse i området.

Till området som har användningen centrum (C) i kombination med verksamhet (Z) sker leverans från det gemensamma markreservatet (g₁) som binder samman Köpmanbergsvägen med Malnvägen.



Figur 3: Bilden visar var varuleveranser till verksamheterna planeras (blå cirklar)

Gång- och cykeltrafik

Fastighetsägarna ansvarar för att området utformas på ett trafiksäkert sätt för oskyddade trafikanter.

Gång- och cykeltrafikanter kommer att kunna ta sig in till och ut från planområdet på två ställen. Längs Köpmanbergsvägen finns det gång- och cykelbana som kopplas samman med huvudentrén på idrottsanläggningen i Köpmanberget 5:7 via ytor som ska vara tillgängliga för gående (n₂) inom kvartersmarken. Förslaget är tänkt att tillgodose de oskyddade trafikanternas behov inom planområdet.

För att uppnå god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter inom planområdet eftersträvas upphöjda gång- och cykelbanor eller andra jämförbara säkerhetsåtgärder där gång- och cykeltrafiken ska korsa gator.

Kommunen har anlagt en gång- och cykelbana längs med Köpmanbergsvägen.

Bilparkeringar

Fastighetsägaren har enligt PBL 8 kap. 9-10 § ett ansvar att se till att det på tomten eller i närheten av den i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Kommunen får i detaljplanen bestämma krav som behövs med hänsyn till frågan om parkering (PBL 4 kap 13 §).

Inom planområdet sker den största trafikallstringen till Köpmanberget 5:7. Verksamheterna inom övriga fastigheter är inte trafikallstrande i samma utsträckning och där bedöms behovet vara täckt med de föreslagna parkeringsytorna inom respektive fastighet.

Enligt underlag för bedömning av trafikallstring och parkeringsbehov som genomfördes under planprocessen (Sweco, 2016-02-08, rev. 2019-03-05) behövs upp emot 249 p-platser för den dagliga verksamheten inom fastigheten Köpmanberget 5:7, se Tabell 1.

Markanvändning	Parkering personbilar	Parkering cyklar	Parkering bussar
Kontor	18	10	
Utökning kontor	8	2	
Idrottsanläggning kvällstid/helg	195 ¹²	70	5 ¹³
Idrottsanläggning dagtid	90	50	
Restaurang	19	2	
Byggvaruhandel	9	1	
Summa	144 - 249	65 - 85	5¹¹

Tabell 2: Fastighetens behov för parkeringsplatser enligt PM 2016-02-08, rev 2019-03-05.

¹² Vid tävlingar bedöms åskådarnas 100 p-platser kunna ske dels genom dubbelutnyttjas av p-platser som används enbart vardagar dagtid, dels på annan plats – i första hand utmed norra sidan av Köpmanbergsvägen, öster om fastigheten. Behovet av besöksparkeringar på kvällstid (280 pl) bedöms kunna reduceras till 243 pl genom dubbelutnyttjande av p-platser för restaurang och kontor samt med 20% genom samåkning.

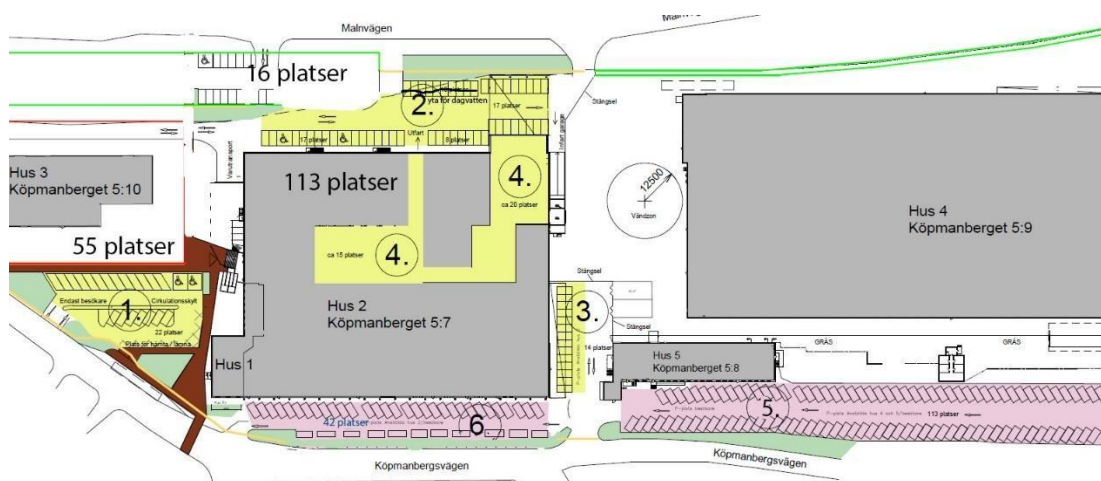
¹³ Tillgodose på annan plats, på fastigheten Köpmanberget 5:9

Genom att använda Hudiksvalls parkeringstal 1995-2005 bedöms behovet vara något högre, åtminstone för kontor och handel/centrumändamål. I normen finns dock inte parkeringstal för idrottsanläggningar vilket gör osäkerheten i bedömningen hög. I februari 2020 har trafikräkning skett under kvällstid inom detaljplaneområdet och i dess närhet. Mellan 240 – 270 parkerade bilar, kopplade till besöksverksamhet, räknats in vid dessa tillfällen då endast vanliga träningar förekom. Vid större evenemang eller aktiviteter i anläggningen för idrotts- och kulturändamål kommer ännu fler parkeringsplatser behövas.

Inom Köpmanberget 5:7 ryms 113 av p-platserna idag. Efter fastighetsreglering tillkommer 42 platser och därefter tillkommer även möjlighet att skapa ca 35 p- platser inomhus. Totalt ger detta 155 platser. Detta bedöms inte vara tillräckligt för att klara behovet av parkeringsplatser inom fastigheten. I det genomförandeavtal som skrivs inför planens antagande ska fastighetsägaren till Köpmanberget 5:7 redogöra för hur det går att säkerställa 115 parkeringsplatser utanför Köpmanberget 5:7, samt 5 bussplatser. Då finns plats för de upp emot 270 bilar som redan nu besöker kvällsverksamheten dagligen. Vid större evenemang krävs fler parkeringar och vid dessa tillfällen får särskilda överenskommelser ske med kringliggande fastighetsägare.

För att säkra tillgång till parkeringsplatser för del av behovet i planområdet avsätts ytor i detaljplanen med egenskapsbestämmelsen n_1 (parkering ska anordnas). Utöver dessa ytor planläggs för parkering på mark norr om Köpmanbergsvägen österut (se område 5 i Figur 4). Det möjliggör för fastigheten Köpmanberget 5:7 att samnyttja parkering kvällstid med industriverksamheten i intilliggande Köpmanberget 5:9 och lunchrestaurangen i 5:8, som främst nyttjar parkeringen dagtid. I planbestämmelserna finns även inskrivet villkor för bygglov som innebär att parkeringsplatser invändigt måste vara färdiga innan lov kan ges för ändrad användning inom fastigheten 5:7.

Plats för angöring och parkeringsplats för rörelsehindrade ska ordnas inom 25 meters gångavstånd från entréer



Figur 4. Antal parkeringsplatser (redovisas med stora siffror för respektive fastighet) inom planområdet innan fastighetsreglering. De rosa platserna finns utanför fastigheterna med verksamheter men kan säkras genom fastighetsreglering och avtal. På fastigheten Köpmanberget 5:7 har 10 platser strukits från parkeringsutredningens redovisning för att ytor ska finnas för dagvattenhantering inom fastigheten.

Cykelparkeringar

Enligt underlag för bedömning av trafikallstring och parkeringsbehov behövs 73 cykelparkeringar för planområdet. Största delen av dessa, 50 stycken, bedöms behövas för anläggningen för idrotts- och kulturändamål. Cykelparkeringar är lämpligast placerade nära ingångar till byggnaderna eller centralt inom området. De kan anläggas i mer än en våning och bör vara väderskyddade med möjlighet att låsa fast cyklar i ramen. Platser anpassade för lastcyklar bör också anläggas om möjligt.

Bussparkering

Bussparkering vid evenemang kan lösas inom fastigheten Köpmanberget 5:9 öster om planområdet. Detta behöver säkras i genomförandeavtal.

Kollektivtrafik

I dagsläget trafikeras gatorna som omgärdar planområdet av busslinje 9. Busshållplatser finns både på Malnvägen och Köpmanbergsvägen. Hållplatserna trafikeras med 2-3 turer på morgonen och fyra turer på eftermiddagen.

Risker och störningar

Förorenad mark

Fastigheten Köpmanberget 5:5, har nyttjats för industriell verksamhet med tillverkning av hydrauliska lyftkranar med ytbehandling från början av 1950-talet till 2010-talets början. Inom verksamheten har lösningsmedel och olja hanterats. Bland annat användes trikloretylen under perioden 1966 - 1992. Fastigheterna 5:7 och 5:10, som nu är aktuell för planläggning, är avstyckad från Köpmanberget 5:5.

En miljöteknisk undersökning har genomförts av Golder Associates under 2014 (se bilaga till planen). Undersökningen omfattade provtagning av mark, grundvatten, porgas under byggnad och av inomhusluft. Syftet med undersökningen var att få en översiktlig bild av föroreningarna inom fastigheten. Analyssvaren visar förekomst av metaller, olja, klorerade kolväten och lösningsmedel.

Analys av markprover (14 punkter) visar låga halter av föroreningar vid jämförelse med Naturvårdsverkets generella riktvärden. Även analys av grundvatten (4 punkter) visar på låga halter vid jämförelse med Livsmedelsverkets respektive WHO:s gränsvärden för dricksvatten. Provtagning av porgas (2 punkter) och inomhusluft (2 punkter) och analys avseende klorerade kolväten visar att det finns föroreningar som kan spridas till luften, men de analyser som gjorts visar på låga halter jämfört med humantoxikologiska riskvärden utifrån att byggnaden nyttjas under 8 timmar arbetstid (motsvarande mindre känslig markanvändning). Sammantaget visar undersökningen att det finns föroreningar, men påvisade halter är låga för mindre känslig markanvändning. En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes även för området med järnvägsspåret av Tyréns under 2017 (se bilaga till planen). Denna undersökning, som skedde med stickprover, visade att marken var påverkad av arsenik.

De massor som schaktas upp och eventuellt grundvatten som avleds bör betraktas som förorenat tills kontroll har utförts. De förslagna kontrollerna och åtgärderna är särskilt viktiga i den östra och sydöstra delen av planområdet som ligger nära det område där klorerade lösningsmedel historiskt har hanterats. Även vid ombyggnad av husen, speciellt i källarplan och om golven berörs, bör inomhusluften och eventuellt porgas under golven kontrolleras.

Ett kompletterande PM om klorerande ämnen har tagits fram av Golder (se bilaga till planen) för att utröna hur föroreningssituationen kan förändras vid ytterligare exploatering. Detta PM säger att de undersökningar som utförts är översiktliga och det kan inte uteslutas att föroreningar förekommer på platser som inte undersökts. Som en försiktighetsåtgärd rekommenderas att vid fortsatt exploatering av fastigheterna, som omfattar schakt och grundläggningsarbeten, ska arbetena inkludera en miljöteknisk undersökning. Vidare bör entreprenören informeras om att de ska vara observanta på avvikelser såsom lukt eller missfärgningar av jord och grundvatten. De massor som schaktas upp och eventuellt grundvatten som avleds bör betraktas som förorenat tills kontroll har utförts. De förslagna kontrollerna och åtgärderna är särskilt viktiga i den östra och sydöstra delen av planområdet som ligger nära det område där klorerade lösningsmedel historiskt har hanterats. Föroreningar kan även finnas utefter järnvägen. Vid grävarbeten inom dessa områden ska anmälan till myndighet ske då all hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet.

Även vid ombyggnad av husen, speciellt i källarplan och om golven berörs, bör inomhusluften och eventuellt porgas under golven kontrolleras.

Luftkvalitet

Inom fastigheten Köpmanberget 5:7 har under många år bedrivits industriell verksamhet med lackering. Misstanke har därför funnits om risk för föroreningsförekomst i inomhusluften i byggnaden där verksamheten bedrivits.

Föreslagen markanvändning, centrum (C) och besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål (R₁) medför en högre riskexponering då bland annat barn och ungdomar kan finnas i byggnaderna och i samband med idrott ha delar av kroppen som inte är täckta med kläder.

I januari 2016 genomfördes mätningar av inomhusluften i fastigheten. Mätningarna gjordes i tre punkter, en i källarvåningen samt två i markplan. Luftproverna analyserades med screeningpaketet Screen air. Resultatet visade på förhöjda värden av bensen som dock låg långt under de hygieniska gränsvärdena för arbetsmiljö. I mars 2018 genomfördes kompletterande undersökningar. Provtagning genomfördes i sex provpunkter, 4 i markplan och 2 i källarplan. Klorerade alifater mättes i samtliga punkter medan aromatiska och alifatiska kolväten mättes i ett par av punkterna.

Mätningarna genomfördes med hjälp av passiva provtagare.

Resultatet jämfördes med arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden men också med naturvårdsverkets tolerabla koncentration (RfC) samt riskbaserade koncentrationer RISK_{inh}. Dessa halter är framtagna för en livstidsexponering i en bostad.

Spår av tetraklormetan, Bensen, toluen, etylenbensen, xylen och n-hexan har detekterats men samtliga värden ligger mycket långt under de hygieniska gränsvärdena. Norrhälsinge miljökontor har granskat undersökningarna och anser att de halter vilka människor som vistas i byggnaden exponeras för är låga och utifrån det bedöms det inte föreligga några hälsorisker avseende analyserade föroreningar i luft vid nuvarande nyttjande, som är idrottsverksamhet. (Dnr 2018.48-5). Vid förändring av byggnader och ytor inom området kan det inte vara ställt bortom allt tvivel att halterna inte skulle kunna förändras då föroreningarna kan transporteras vertikalt i jorden. Därför bör om- och tillbyggnationer föregås av ett kontrollprogram som hanterar eventuella risker.

För utomhusluften innebär den ökade trafikmängden en viss försämring av luftkvaliteten. Hudiksvalls kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) för utsläppsåret 2015. Beräknade halter för området:

10-15 PM10 år $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, miljökvalitetsmål $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$) 25-30
 PM10 dygn $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, miljökvalitetsmål $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$) 10-15 NO2 år
 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, miljökvalitetsmål $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$)
 30-36 NO2 dygn $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$)

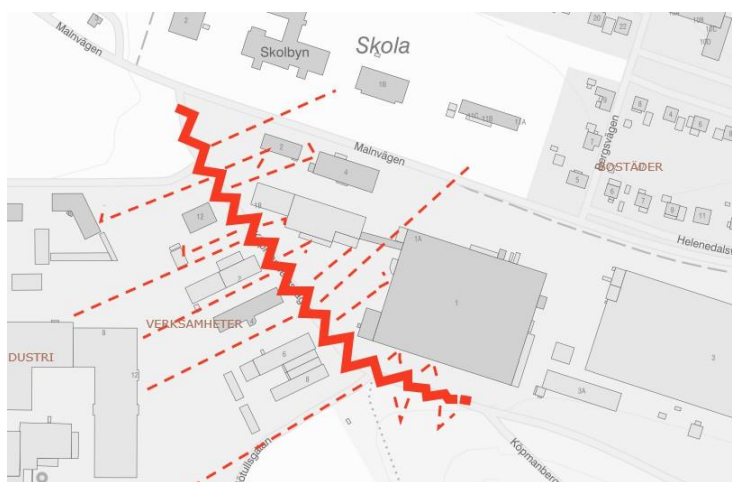
Miljökvalitetsmålen för partiklar ligger nära beräkningarna från 2015. Med den ökade trafiken kan gränsen vara nära, men troligen har andelen lastbilar som passerar minskat samtidigt som biltrafiken ökat, vilket kan ge ganska oförändrade halter. Då halterna ligger nära att överstiga målet och många barn och unga vistas på platsen, bör luftkvaliteten följas upp med mätningar för analys av

Buller

Det finns inga riktlinjer för trafikbuller för centrum- och besöksanläggning eller för idrotts- och kulturändamål. När det gäller vandrarhem eller annan tillfällig övernattningsanläggning, som kan anläggas inom centrumändamål, är det vanligt att inomhusriktvärdet för bostäder tillämpas, då sömnstörningar nattetid inte ska förekomma. Däremot tillämpas oftast inte utomhusvärdena, med motiveringen att det är ett boende där människor normalt vistas en kortare tid.

Buller från verksamheterna i planområdet bedöms inte bli störande för närliggande bostäder, utan snarare ge upphov till mindre buller än tidigare industri.

De närmaste bostäderna finns på andra sidan Malnvägen. Den utökade trafikmängdens buller bör inte innebära en störning för bostäderna då en skärmande bebyggelse finns inom detaljplanen mellan bostäder och Köpmanbergsvägen där trafikökningen sker. Ljudet sprids därmed inte obehindrat och gällande miljökvalitetsnormer har iakttagits.



Figur 5. Schematisk illustration över hur buller från Köpmanbergsvägen reduceras innan det når bostäder. Tjock röd linje redovisar bullerkällan, streckade linjer spridningen.

Farligt gods

Det finns inga leder i närheten av planområdet som är rekommenderade för farligt gods.

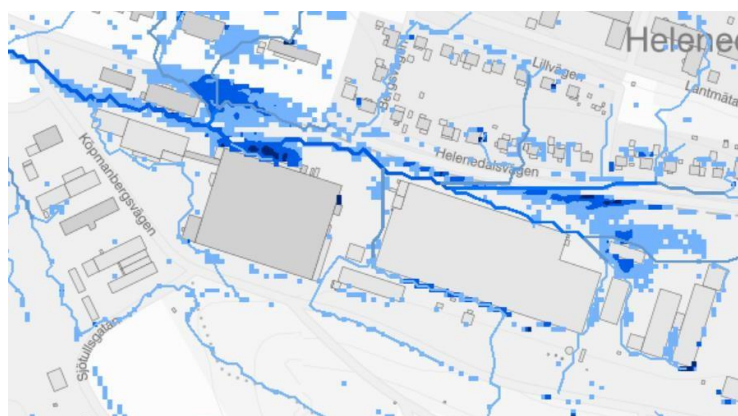
Radon

Kommunal kartering visar att planområdet är inom normalriskområde för markradon. Eventuell påverkan av radon från markgrunden ska dock beaktas i bygglovsskedet.

Om ingen undersökning gjorts innan byggnation måste samtliga byggnader utformas och uppföras radonsäkert.

Skyfall

Kommunens skyfallsanalys visar att delar av området kan drabbas av översvämning vid ett skyfall. Det är därför viktigt att vid dessa lågpunkter vara extra mån om att ha ytor som kan infiltrera vatten och även för en tid magasinera vatten. Flödesvägarna bör hållas öppna så att vattnet inte tar nya vägar och skapar översvämning på nya platser som inte förberetts för vattnet.



Figur 6. Identifierade lågpunkter samt flödesvägar. Ju mörkare färg, desto lägre markyta. Utdrag ur Hudiksvalls GIS-lager för skyfallsanalys. (Ortofoto, Lantmäteriet 2017).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Området är i stor utsträckning hårdgjort och omhändertagandet av dagvatten har under detaljplaneprocessen varit en viktig fråga. Inom alla fastigheter finns behov av att infiltrera dagvattnet och fram för allt inom den största fastigheten Köpmanberget 5:7 har det varit viktigt att inte hårdgöra ännu mer mark. En dagvattenutredning har genomförts för att bedöma dagvattensituationen före och efter planens genomförande (se bilaga

Dagvattenutredning Köpmanberget 5:7, 2017-10-27 samt kompletterande PM 2020-01-27).
Utredningen konstaterar följande:

- Dagvattenflödet ökar med planerad exploatering. Vid ett regn med 20 års återkomsttid ger beräkning av dimensionerande dagvattenflöde att 200 m³ behöver fördröjas inom planområdet för att uppfylla målet att flödet till dagvattennätet inte får öka med exploateringen.
- Föroreningsbelastningen beräknas öka för kväve, fosfor, kvicksilver och olja efter planens genomförande. Bly, koppar, kadmium och suspenderad substans överskrider satta riktvärden. För att exploateringen av området ska bidra med att minska föroreningsbelastningen till recipienten Hudiksvallsfjärden behöver dagvattnet renas.
- Förslaget är att dagvattnet leds till nedsänkta växtbäddar där vattnet renas och fördröjs. Reduktionen av övergödande ämnen kan uppgå till 65 % för fosfor och 40 % för kväve. Reduktionen av prioriterade ämnen och särskilt förorenade ämnen enligt vattendirektivet kan uppgå till cirka 55 till 85 %.
- Åtgärder enligt förslaget gör att föroreningskoncentrationerna minskar från planområdet

Bedömningen i det kompletterande PM som togs fram 2020-01-27 är att om det tidigare inte har funnits kapacitetsproblem i det allmänna dagvattennätet i området, och att fastighetsägaren till Köpmanberget 5:7 har rivit 300 m³ byggnad, samt att åtgärder nu utförs för att ta hand om dagvattnet på fastigheten, borde sannolikheten att problemen för kommunen med kapacitet för att ta hand om dagvatten från området i framtiden uppstår vara liten.

I detaljplanen regleras genom planbestämmelse, att dagvatten ska fördröjas och renas inom respektive tomt/ fastighet. Det innebär att liknande åtgärder som de i Figur 7 även ska ske på övriga fastigheter inom planområdet.



Figur 7. Förslag till systemlösning för planområdet, ur dagvattenutredning Köpmanberget 5:7, Sweco 2017-10-27. OBS, den illustrerade gång- och cykelvägen mot Malnvägen har utgått ur detaljplaneförslaget. Observera även att dagvatten inte får ledas ut på parkmarken norr om fastigheten, där gatans dagvatten behöver ombändertas. Därför behöver en del av parkeringsplatserna i planens norra del nyttjas för nedsänkta växtbäddar.

El och värme

Området är anslutet till Fortums elnät.

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Enligt 1 kap. 1 § samt 2 kap. 5 § miljöbalken ska alla verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Tele- och datakommunikationer

Exploatören/fastighetsägaren tar kontakt med respektive leverantörer för tele- och datakommunikation i samband med projektering. Så långt det är möjligt ska befintliga teleanläggningar behållas i befintligt läge. Den part som initierar en eventuell flyttningsåtgärd av telekablar bekostar åtgärden.

Skydd av ledningar

Område som behövs för befintliga allmänna underjordiska ledningar (u) har markerats på plankartan. Ett stråk för framtida ledningar har reserverats i den väg som finns inom gemensamhetsanläggning.

Avfall

Planen ligger inom kommunalt sophanteringsområde. Utrymme för avfallshantering inklusive sopbilar ska säkras i samband med bygglov.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till alla byggnader i området ska beaktas i samband med markprojektering. Behov av brandposter och släckvatten ska även beaktas.

Behov av ytterligare utredningar

Eventuell detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggning av byggnader med mera genomförs och bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare vid bygglovsansökningar i de fall det anses behövas.

Krav på förnyad parkeringsutredning kan ställas vid bygglovsansökan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt åstadkomma ett genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen ska förtydliga detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA- anläggningar etcetera regleras, prövas och genomförs enligt gällande lagstiftning.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen antas under år 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Genomförandetiden har gått ut när ändringen antas. Ny genomförandetid finns på sida 14.

Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid

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

Enligt 14 kap. 9 § plan- och bygglagen framgår att om en detaljplan trots allt ändras före genomförandetidens utgång har den som äger fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som det medför.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Hudiksvalls kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för drift och underhåll av gator samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar inom allmän platsmark. Till allmän plats inom planområdet räknas område för gata och natur, se plankarta. Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. På motsvarande sätt blir kommunen skyldig att lösa in den allmänna platsen, som kommun är huvudman för, om berörd fastighetsägare begär det, enligt PBL 14 kap 14 §.

För VA-ledningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom planområdet som krävs för planens genomförande. Exploatörerna ansvarar och står för avtal med ledningsägare i området, och bekostar alla erforderliga åtgärder (där så krävs) som är nödvändiga för planens genomförande, till exempel flytt av ledningar.

Avtal

Avtal som reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen finns mellan exploatör, fastighetsägare och Hudiksvalls kommun.

Genomförandesavtal tecknas innan detaljplanens antagande, med villkoret att avtalet blir giltigt om planen vinner laga kraft. I genomförandeavtal regleras bland annat hur dagvattenhanteringen löses för respektive tomt samt bildandet av gemensamhets- anläggning.

Parkeringsbehovet kommer i första hand att säkras genom en gemensamhetsanläggning på nuvarande Köpmanberget 2:6, 2:7 och 2:8.

Fastighetsrättsliga frågor

I gällande plan finns två områden som utgör allmän plats, dels marken runt det gamla järnvägsspåret (järnvägsändamål), dels Köpmanberget 2:5, 2:6, 2:7, 2:8 norr om Köpmanbergsvägen (mark för park eller gatuplantering).

I det aktuella planförslaget kommer marken runt järnvägsspåret delvis vara kvartersmark och delvis gemensamhetsanläggning. Marken söder om anläggningen för idrotts- och kulturändamål (del av Köpmanberget 2:5) ägs idag av kommunen och arrenderas av fastighetsägaren till Köpmanberget 5:7. Denna del direktanvisas fastigheten Köpmanberget 5:7 och definieras som kvartersmark i den nya plankartan. Markområden som kommer att direktanvisas och regleras till Köpmanberget 5:7 är:

- Del av Köpmanberget 2:5
- Del av Köpmanberget 2:9
- Del av Köpmanberget 4:1
- Del av Strand 3:4

Markområde som kommer att direktanvisas och regleras till Köpmanberget 5:10 är:

- Del av Köpmanberget 2:9

Markområden som kommer att direktanvisas och regleras till Köpmanberget 3:3 är:

- Del av Köpmanberget 2:4
- Del av Köpmanberget 2:9
- Del av Strand 3:4

Alla markområdena som överförs genom fastighetsreglering definieras som kvartersmark i den nya plankartan. Vidare kommer även del av Köpmanberget 5:8 och 5:9 genom fastighetsreglering överföras till Köpmanberget 5:7.

Den del av fastigheten Köpmanberget 5:7 som enligt detaljplanen är planlagt som allmän plats GATA ska utan ersättning genom fastighetsbildning tillföras kommunens fastighet Köpmanberget 2:9

Gemensamhetsanläggning inrättas för den väg som sträcker sig genom planområdet, mellan Köpmanbergsvägen och Malnvägen. Anläggningens syfte kommer vara att säkra en gemensam vägförbindelse för varuleveranser till fastigheterna Köpmanberget 5:10, Köpmanberget 5:7 och Köpmanberget 3:3. Det officiälservitut för väg, till förmån för fastigheten Köpmanberget 5:7 akt 2184-16/47.1, som idag belastar Köpmanberget 5:10 kommer genom plangenomförandet att upphävas och ersättas av ovan nämnda gemensamhetsanläggning för väg.

Ytterligare en gemensamhetsanläggning inrättas för den parkering som sträcker sig längs Köpmanbergsvägen i planens sydöstra del. Syftet är samnyttjande av parkeringen för fastigheterna Köpmanberget 5:7, 5:8 och 5:9. Exploatörerna bekostar bildande av gemensamhetsanläggning enligt den fördelningsgrund Lantmäteriet beslutar.

Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar läggs in i gemensamhetsanläggningen för framtida ledningsbehov. Markreservat för ledningar planläggs även längs östra delen av Köpmanberget 5:7, längs parkeringsytan i planens sydöstra del och i ett stråk från Köpmanberget 5:7 norrut till Malnvägen där befintliga ledningars lägen skyddas.

Fastighetsförteckning och grundkarta

En grundkarta och fastighetsförteckning tillhörande detta planförslag har upprättats av Hudiksvalls kommun. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Hudiksvalls kommun ansvarar för upprättandet av detaljplanen. Alla kostnader för planens genomförande bekostas av exploatörer.

Plankostnader

Samtliga kostnader för planarbetet bekostas av exploatörerna och fastighetsägare i enlighet med planavtal.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Förändrad markanvändning

Planen möjliggör utveckling av området från ett tidigare industriområde till ett område med mer centrumkaraktär samt för besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål. Påverkan på närområdet bedöms bli små till följd av planens genomförande.

Framtida exploatering

Delar av området säkras för parkeringsplatser och för gångbanor. De största delarna av området är idag bebyggda, men viss utbyggnad möjliggörs i den nya detaljplanen. Det är dels möjligt att bebygga del av Köpmanberget 5:7 på höjden i den sydvästra delen av den stora byggnaden. Dels finns möjlighet att bygga ut och komplettera bebyggelsen på Köpmanberget 3:3 och 5:10. Den exploatering som ytterligare möjliggörs bedöms som relativt liten i förhållande till den del som idag är bebyggd.

Barnkonsekvenser

Tidigare markanvändning (Industri) har helt utestängt barn från området. Med den nya markanvändningen Centrumändamål och Besöksanläggning kommer barn istället att bjudas in och vara frekventa besökare. Det innebär att tillgängligheten förbättras, samtidigt som risken för att barn kan utsättas för fara, diskriminering eller känsla av otrygghet ökar. Därför har en barnkonsekvensanalys genomförts och bifogats detaljplanen. Detaljplanen möjliggör gång- och cykeltrafik på ett sätt som inte varit möjligt tidigare men analysen pekar på att barnens möjlighet att nå området till fots och med cykel hade kunnat förbättras ytterligare genom en förbindelse över Malnvägen. Under planarbetet har kommunen tittat på en övergång över Malnvägen och ett markreservat för gångtrafik över kvartersmarken upp till denna övergång. I det slutliga planförslaget valdes lösningen bort att två anledningar. Dels för att gångstråket behövde korsa varutransportstråket vilket inte var trafiksäkert. Dels för att fastighetsägare vill ha möjlighet att inhägna fastigheten vilket skulle förhindra gåendes passage. Verksamheterna som planen tillåter i lokalerna ses av barnen som mycket positiva, där lek och lärande blandas i en miljö där mycket socialt utbyte sker. Barnens bästa har bedömts vara att godkänna detaljplanens föreslagna användning.

Trafik

I och med den nya infrastrukturen i form av gång- och cykelvägar samt nya infarter ökar tillgängligheten till området. Den ändrade användningen beräknas leda till ökade trafikmängder, vilket bedöms kunna hanteras av ny och befintlig infrastruktur.

Förslaget tillgodoser de oskyddade trafikanternas behov inom planområdet samt längs Köpmanbergsvägen, genom reserverade ytor för gående och cyklister.

Parkeringsytor säkerställs för delar av planområdet. Beroende på den faktiska användningen av byggnaderna kan behovet av parkering komma att variera. Konsekvenser kan uppstå i framtiden då ytor för parkering blir en bristvara när andra verksamheter vill utvecklas inom omkringsliggande fastigheter.

Förorenad mark

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka markföroreningar i området.

Detaljplanen säkerställer att rening av dagvatten ska ske inom planområdet vilket bedöms leda till att mängden av föroreningar i dagvattnet blir mindre än i dagsläget. All hantering av massor inom området ska föregås av en bedömning av risk för förorening genom provtagning.

Luftkvalitet

Förändrad användning av nyttjandet av byggnaden för besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål (R₁) kan medföra en annan riskexponering än tidigare mark- användning. Det har dock konstaterats genom mätning av inomhusluften att de halter som människor som vistas i byggnaden exponeras för är låga och utifrån det bedöms det inte föreligga några hälsorisker. Likväl bör risken bedömas vid ändrad användning av lokalerna eller ombyggnation, lämpligast genom ett kontrollprogram.

Buller

Fler besökare innebär ökad motorfordonstrafik som ger ökat buller på närliggande gator. Detta anses dock inte ha en stor negativ påverkan. Det är främst på Köpmanbergsvägen trafiken ökar och därifrån avskärmas trafikbullret av omkringliggande bebyggelse och når därmed inga bostäder. Buller från verksamheterna anses inte bli störande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Hudiksvalls kommun i samarbete med WSP genom Kristveig Sigurdardottir, Erik Folkesson Blom och Lina Gozzi.

Kommunens handläggare

Hudiksvalls kommun

Plan- och bygglovskontoret

Mark- och exploateringsenheten

Emma Nordebo Snygg

Planarkitekt

Stefan Sundin Bromhed

Mark- och exploateringsingenjör