



Hudiksvalls
kommun

Laga kraft: 2025-01-10

1 (24)

DnrPLAN.2016.25

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Bränslet 2:1 m.fl. i Hudiksvalls kommun,
Gävleborgs län.

NYA BOSTÄDER



LAGAKRAFT HANDLING

INLEDNING	3
PLANENS SYFTE.....	3
PLANENS HANDLINGAR	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
NÄMNDBESLUT.....	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLANER.....	5
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.	7
2 KAP. MB – ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER.....	7
3 KAP. MB – GRUNDLÄGGANDE BESTÄMMELSER	7
4 KAP. MB – SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	7
5 KAP. MB – MILJÖKVALITETSNORMER.....	7
7 KAP. MB – SKYDD AV OMRÅDEN.....	9
SAMLAD BEDÖMNING	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
NATUR OCH KULTUR.....	10
BEBYGGELSEOMRÅDEN	11
GATOR OCH TRAFIK	13
STÖRNINGAR OCH RISKER	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	15
PLANFÖRSLAG	17
PLANBESTÄMMELSER I PLANKARTAN	18
PLANKARTAN	18
Användning av allmän plats.....	18
Användning av kvartersmark.....	18
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	19
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	20
SOCIALA KONSEKVENSER.....	20
EKOLOGISKA KONSEKVENSER.....	20
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	22
ORGANISATORISKA FRÅGOR	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	23
EKONOMISKA FRÅGOR.....	23
TEKNISKA FRÅGOR	23
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	24

INLEDNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanläggningen av aktuellt område syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder (**B**) i form av radhus på fastigheteten Bränslet 2:1 m.fl. Intentionen är att bostäderna ska utgöra radhus i hyresform. Exploatering ska bidra till förtätning inom befintligt bostadsområde. Exploateringen utgör en viktig del för att möta bostadsbehovet som finns inom Hudiksvalls Kommun. Ett syfte med detaljplanen är även att säkerställa och bevara en grönyta för allmänheten.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser (juridiskt bindande)
- Grundkarta (2023-11-30)
- Fastighetsförteckning

PLANFÖRFARANDE

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



Figur 1: 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.

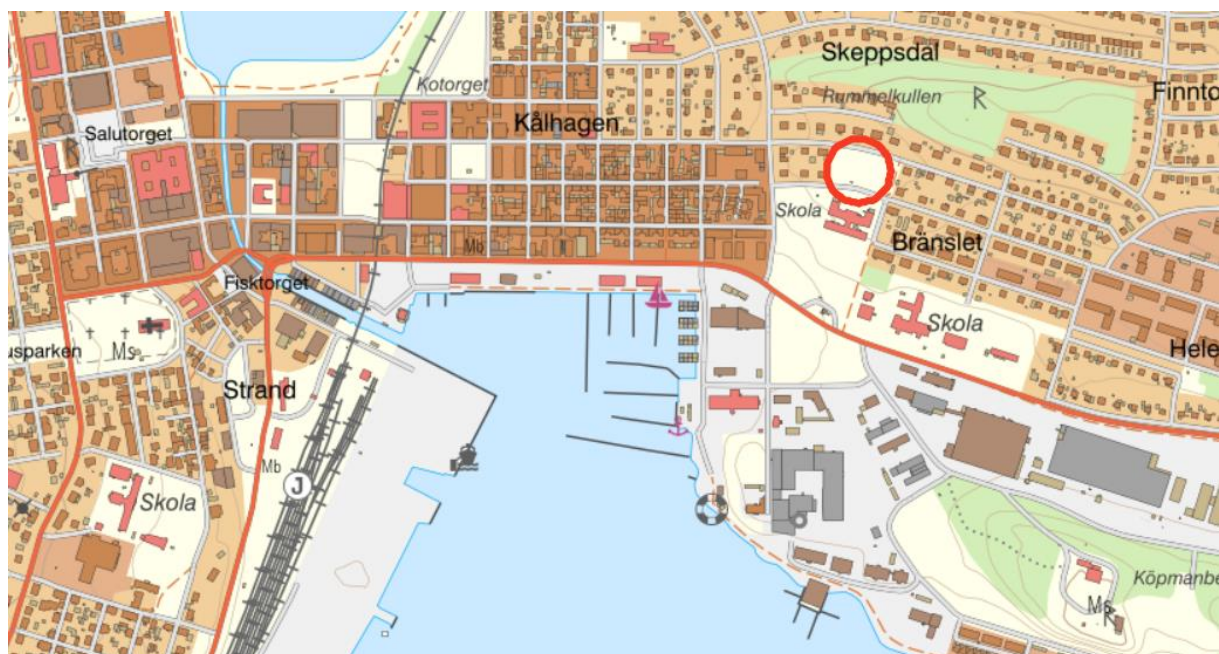
Antagande: Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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

Aktuellt område är beläget cirka 1,4 kilometer öster om Hudiksvalls stadskärna, direkt norr om högstadieskolan Östra skolan. Området ligger mellan Nybyggaregatan i norr och Djupegatan i söder. I dag utgörs stora delar av området av en gräsyta, belägen mellan högstadieskolan och befintliga bostäder längs med Djupegatan och Nybyggaregatan. Planområdet omfattar fastigheterna Bränslet 2:1, Bränslet 2:2, Bränslet 2:3 och delar av Köpmanberget 2:9. Planområdet har en areal på cirka 7 500 kvm.

Fastigheterna inom planområdet ägs av Hudiksvalls kommun.



Figur 2: Planområdets läge i Hudiksvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

NÄMNDBESLUT

Byggnadsnämnden beslutade 2017-10-03 § 81 att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för fastighet Bränslet 2:1 m.fl.

ÖVERSIKTSPLAN

I den kommunövergripande översiktsplanen 2035, kategoriseras aktuellt område som *Centralort, pågående*. För kategorin anges att:

” Utveckling inom befintlig stadsbygd sker främst genom komplettering och förtätning med ny bebyggelse utifrån den enskilda platsens förutsättningar.”.

I enlighet med kommunens viljeinriktning för den markanvändning som anges av översiktsplanen innebär aktuellt förslag en förtätning. Om kommunens vision, att till år 2050 kunna vara 50 000 invånare som bor och lever hållbart, krävs att det byggs nya bostäder, både i staden, tätorterna och på landsbygden. Enligt kommunens utvecklingsstrategi ska bebyggelseutvecklingen i Hudiksvalls stad främst ske genom komplettering och förtätning, genom att bygga högre, bebygga s.k. lucktomter och andra outnyttjade ytor. Bostäder och icke störande verksamheter lokaliseras så att avstånden mellan bostäder, service, arbetsplatser, grönområden, fritidsaktiviteter hålls korta, vilket ger goda förutsättningar till ökad tillgänglighet. Bedömningen är således att projektet är lokaliserat till vad som för ändamålet bostäder anses vara en lämplig plats.

DETALJPLANER

Området är sedan tidigare planlagt genom *Stadsplan för område vid Östra skolan i Hudiksvall* (aktnr 2184–3339) från 1963, där anges användningen park samt gatuplantering. Den nu gällande detaljplanen kommer att upphävas för den del som berörs av aktuellt planförslag förutsatt att det vinner laga kraft. Några pågående detaljplanearbeten i områdets direkta närhet finns idag inte.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En strategisk miljöbedömning ska göras när genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska alla planer genomgå en undersökning inom ramen för plansamrådet. En undersökning ska göras både när kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen ges tillfälle att yttra sig kring undersökningen. Regler för miljöbedömningar samt när en strategisk miljöbedömning krävs regleras i 6 kap. miljöbalken.

Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2021-04-22, 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 kap.

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

- Buller
- Kulturmiljö
- Dagvatten
- Avfallshantering
- Biotopskydd

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

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

2 KAP. MB – ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER

Planen bedöms uppfylla de allmänna hänsynsreglerna då angivet markområde anses nyttjas för de ändamål som marken är mest lämpad för med hänsyn till dess karaktär, läge och behov.

Det finns inte heller några övervägande risker i området samt att jord och bergförhållandena är goda för att kunna åstadkomma en god dagvattenhantering inom fastigheten.

Området överlag är väl ansluten till el och teleledningar och teknisk försörjning i överlag. Detta medför att ingen större utbyggnad av infrastruktur behöver göras.

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, kulturmiljövärden eller friluftslivet. Dessa riksintressen ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintresse väderradar

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

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 miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsnormerna 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:

18–25 µg/m³ PM per år (normvärde 40 µg/m³, miljö kvalitetsmål 15 µg/m³).

24–36 µg/m³ NO2 per år (normvärde 40 µg/m³, miljö kvalitetsmål 20 µg/m³).

Gällande normvärden klaras idag i området. Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Framtida byggnationer bedöms inte medföra att värden överskrids.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västernorrlands län har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus, om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på icke försämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass än vad den har idag.

Hudiksvallsfjärden, 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 (ÖP 2008).

Hudiksvallsfjärden är utpekad som ytvattenförekomst och omfattas därmed av miljö kvalitetsnormer. Dagvatten för aktuellt område avleds till Hudiksvallsfjärden och utgör därmed recipient för planområdet vars statusklass inte får försämrats med planförslaget.

Ekologisk status

Vattenförekomsten Hudiksvallsfjärden uppnår idag en måttlig ekologisk ytvattenstatus. Biologiska kvalitetsfaktorer väger tyngst, därefter kommer fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer. Om de biologiska och fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna visar Hög status, eller saknas, beaktas även de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna. Totalt har 11 olika scenarier av klassningar identifierats.

Kemisk ytvattenstatus

Vattenförekomsten Hudiksvallsfjärden uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Hudiksvallsfjärden uppnår ej god kemisk status med avseende av halterna kvicksilver och polybromerade difenylterar (PBDE). Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige är idag påverkade av miljögifter. De överallt överskridande ämnena är polybromerade difenylterar (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall. Problemet med kvicksilver och PBDE bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE får dock inte öka.

MKN för omgivningsbuller

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

Bedömningen är att buller inte utgör någon risk för människors hälsa idag eller vid planens genomförande. En redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller anses därmed obehövligt med hänsyn till bullersituationen i området enligt 4 kap. 33 § PBL. Resonemang om buller beskrivs under ”Buller”, sida 14.

7 KAP. MB – SKYDD AV OMRÅDEN

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

SAMLAD BEDÖMNING

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild



Figur 3: Befintlig trädallé inom planområdet.

Längs Nybyggaregatan finns en trädallé som omfattas av det generella biotopskyddet. Enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) kan ett mindre område som utgör en livsmiljö eller är särskilt skyddsvärd förklaras som biotopskyddsområde. Inom ett område med biotopskydd får varken verksamheter eller åtgärder som skadar biotopskyddet tas. Det finns idag sex träd planterade i enkelrad längs med gatan och tre av dessa är äldre träd. En dispens från det generella biotopskyddet beviljades av Länsstyrelsen 2022-07-14 för trädallén, under förutsättning att de givna villkoren beaktas.

Några övriga naturvärden bedöms inte föreligga i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består planområdet av morän. Genomsläppligheten för morän är medelhög. Morän är även Sveriges vanligaste jordart och är för det mesta fast och hård. Möjligheterna till infiltration av dagvatten bedöms som relativt goda.

Inga särskilda åtgärder vad gäller markens geotekniska förhållande föreslås i detaljplanen.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns på platsen. 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 och kulturminnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. 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. Tillsynsmyndighet för fornlämning är Länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelsen i närhet till planområdet består till stor del av bostadsbebyggelse från mitten av 1900-talet med varierad fasadmateriäl- och kulör, med inslag av nyare hus.

Befintlig bebyggelselinje längs Nybyggaregatan södra sida varierar i relation till vägen, medan den är entydig på norra sidan.



Figur 4: Befintlig bebyggelse längs Nybyggaregatan.

Norr om planområdet finns Rummelkullen naturområde.

I södra delen av planområdet finns en nyanlagd busshållplats. Denna ligger vid Djupegatan.

Direkt öster om planområdet finns ett gång- och cykelstråk.

Till söder om planområdet ligger högstadieskolan Östra skolan, från ca år 1911, utformad av arkitekt Frithiof Ekman och har ett starkt fondmotiv.



Figur 5: Östra skolan, Hudiksvalls kommun.

Nedanför Östra skolan ligger sportparken, en naturlig mötesplats för såväl unga som gamla medborgare.

Stadsbild

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte medföra en negativ påverkan för områdets bebyggelsestruktur. Gestaltning samt utformning regleras för att anpassas till kringliggande bebyggelse med hänsyn till skolans fondmotiv och kommer därmed inte påverka Östra skolans närmiljö utifrån det arkitektoniska värdet.

Barnperspektivet

Inför plansamrådet hölls ett möte med högstadieskolan Östra skolan angående planområdets inverkan på rekreation och barnkonventionen. Medverkande på mötet var personal från plan- och bygglovskontoret, kommunledningsförvaltningen, Östra skolan samt en elevrepresentant. Sammanfattningsvis används idag planområdet för idrottsaktivitet av Östra skolan vissa tillfällen i veckan under goda väderförhållanden. En exploatering av området, oavsett hur stor grönyta som bevaras, skulle enligt Östra skolan försaka möjligheten att anordna rekreationsbaserade aktiviteter inom planområdet.

Alternativa rekreationsområden i närheten finns inom 500 meter från Östra skolan, samt sportparken, som är belägen direkt söder om skolbyggnaden.

Tillgänglighet och trygghet

Att medborgare med olika funktionsvariationer och i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta vid nybyggnation. Den byggda miljön ska kunna användas av samtliga medborgare i samhället, oavsett funktionsnedsättning eller inte.

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

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät



Figur 6: Vägförbindelser vid planområdet.

Gatustrukturen i området består av Djupegatan som ligger söder om planområdet samt Nybyggaregatan norr om planområdet.

Djupegatan ansluter närmast till Varvsgatan i väst, som leder vidare till Hamngatan som fungerar som en genomfartsväg i centrala Hudiksvall, och Verkstadsgatan i öst. Djupegatan trafikeras även av två busslinjer med en busshållplats i södra delen av planområdet. Huvudmannaskap för gatan har Hudiksvalls Kommun.

Nybyggaregatan fungerar som in- och utfartsväg för de planerade bostäderna inom planområdet. Eftersom planen medger bostäder, kommer det innebära ökade transporter till och från området. Nybyggaregatan ansluter närmast till Varvsgatan i väst och Muraregatan i öst. Huvudmannaskap för gatan har Hudiksvalls Kommun.

Parkering

Inga tillgängliga parkeringar finns i planområdets närhet. Till Kotorgets parkering är det cirka 550 meter från planområdet.

Gång och cykeltrafik

Längs Djupegatan finns det goda möjligheter för gång- och cykeltrafik för att ta sig till och från planområdet, med belysta cykelstråk.

Kollektivtrafik

Till och från det aktuella området finns det kollektivtrafikförbindelse med buss, med en turtäthet på cirka 10 minuter under vardagen och 20 minuter under helgdagar.

STÖRNINGAR OCH RISKER

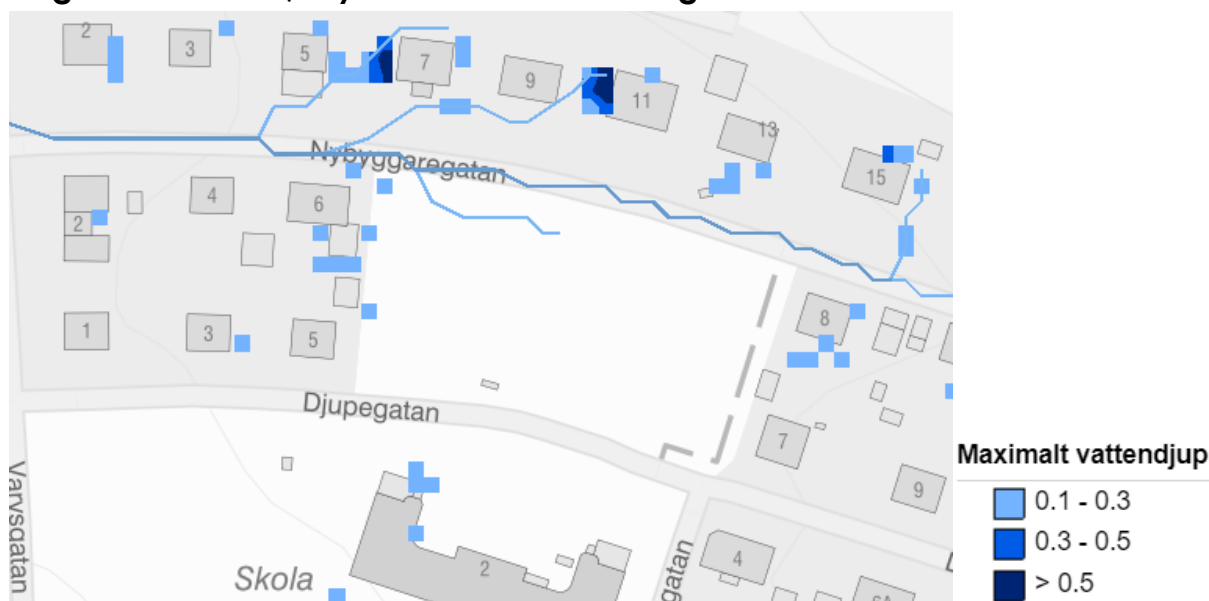
I planeringsprocesser ska människors hälsa och miljö skyddas mot skador och olägenheter. Begreppet olägenhet för människors hälsa definieras i 9 kap. 3 § miljöbalken och 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen och avser störningar som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Även krav på att kommunen ska beakta klimatet genom att anpassa planeringen utifrån de risker som ett förändrat klimat kan medföra finns i PBL 2 kap 3–5 §§, men också i MB som i sin helhet syftar till att främja en hållbar utveckling. Det innebär att planeringen bland annat ska beakta buller men också klimatrelaterade risker från högre temperaturer, ökad nederbörd och en höjd havsnivå, risker och störningar som i flera fall kan medföra skador på människors hälsa och säkerhet men också orsaka skador på den bygga miljön.

Buller

Området angränsar till Nybyggaregatan i norr och Djupegatan i söder. För det aktuella planområdet finns det i dagsläget ingen trafikräkning. I en trafikräkning från 2021 längs Djupegatan i korsningen med Fiskebyvägen passerade det 1975 fordon per dygn. Eftersom Djupegatan utgör transport till och från högstadieskolan Östra skolan, samt passeras av två busslinjer, kan det förekomma högre trafikbuller under vissa tider på dygnet. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Hastighetsgränsen på de angränsande vägarna är 30 km/h. Enligt boverkets publikation *"Hur mycket bullrar vägtrafiken?"* (2016) innebär detta en dygnsekvivalent ljudnivå på <50dBA, vilket inte utgör någon risk för människors hälsa och säkerhet.

För att minimera bullernivåerna inom planområdet kommer de planerade bostäderna att placeras norrut mot Nybyggaregatan. Detta innebär ett avstånd på cirka 30 meter mellan Djupegatan och husfasad, vilket bidrar till en behagligare bullernivå, eftersom det inte finns några reflekterande föremål i närheten, avtar ljudnivån från en enstaka ljudkälla utomhus med 6 dB per fördubbling av avståndet till ljudkällan (Arbetsmiljöverket, 2021).

Höga vattenstånd, skyfall och översvämning



Figur 7: Skyfallsanalys över planområdet.

Skyfallsanalysen av området kartlägger befintliga flödesvägar samt maximalt vattendjup.

Enligt kommunens skyfallsanalys finns det inga lägre punkter inom planområdet där vattensamling vid skyfall kan uppstå.

Erosion och skred

Det aktuella planområdet bedöms inte påverkas av eventuella framtida översvämningar eller utgöra riskområde för ras och skred. Grundförhållandena bedöms som goda och lämpliga för bebyggelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

El och värme

Området kan anslutas till ledningsnätet för el och värme.

Tele- och datakommunikationer

Fiberledningar finns i direkt anslutning till planområdet. Vid exploatering kan ledningarna komma att behöva flyttas. Detta bekostas av exploitören.

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 det erfordras, ska tillräckliga vändningsmöjligheter för fordon ges. En gemensam avfallsanläggning anordnas inom fastigheten.

Belysning

Gatubelysning för befintliga omgivande gator är god. Djupegatan, Varvsgatan och Nybyggaregatan innehar gatubelysning. Det är viktigt att ny belysning har en jämn ej bländande ljusstyrka och är anpassad efter utformningen av området.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar samt behov av brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering. Om byggnader placeras inom 8 meter från varandra omfattas de av krav enligt BBR 5:6 Skydd mot brandspridning mellan byggnader.

Vatten och Avlopp (VA)

Det aktuella området omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

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 ska hanteringen av dagvatten efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, fördröjning eller infiltration i mark för en hållbar dagvattenhantering.

En StormTac-modellering med schablonvärden för den föreslagna markanvändningen av området visar att föroreningsbelastningen av dagvattnet därifrån ökar men ligger fortsatt på låga nivåer. Väl under de riktlinjer som tagits fram av Stockholms län (2005) för delavrinningsområden till mindre recipienter. Åtgärder för att rena dagvatten från området bedöms inte nödvändiga, däremot kan det eventuellt vara motiverat med fördröjningsåtgärder då området ligger i ett dagvattenområde med vissa kapacitetsproblem. En sådan åtgärd skulle med största sannolikhet också minska föroreningshalterna i dagvattnet.

PLANFÖRSLAG

Detaljplaneläggningen av aktuellt område syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder på fastigheteten Bränslet 2:1 m.fl. Exploatering ska bidra till förtätning inom befintligt bostadsområde. Exploateringen utgör en viktig del för att möta bostadsbehovet som finns inom Hudiksvalls Kommun. Planförslaget möjliggör en bebyggelse av ungefär 14 radhuslägenheter i den norra delen av planområdet. Planförslaget möjliggör för in- och utfart via Nybyggaregatan.

Korsmark placeras i planområdets norra del för att möjliggöra upprättande av komplementbyggnad som exempelvis sophus, samt gemensam carport med utrymme för 14 parkeringsplatser.

Prickmark placeras inom kvartersmarken för att säkerställa att framtida bebyggelse får ett avstånd på 4,5 meter från angränsande fastighet samt Nybyggaregatan.

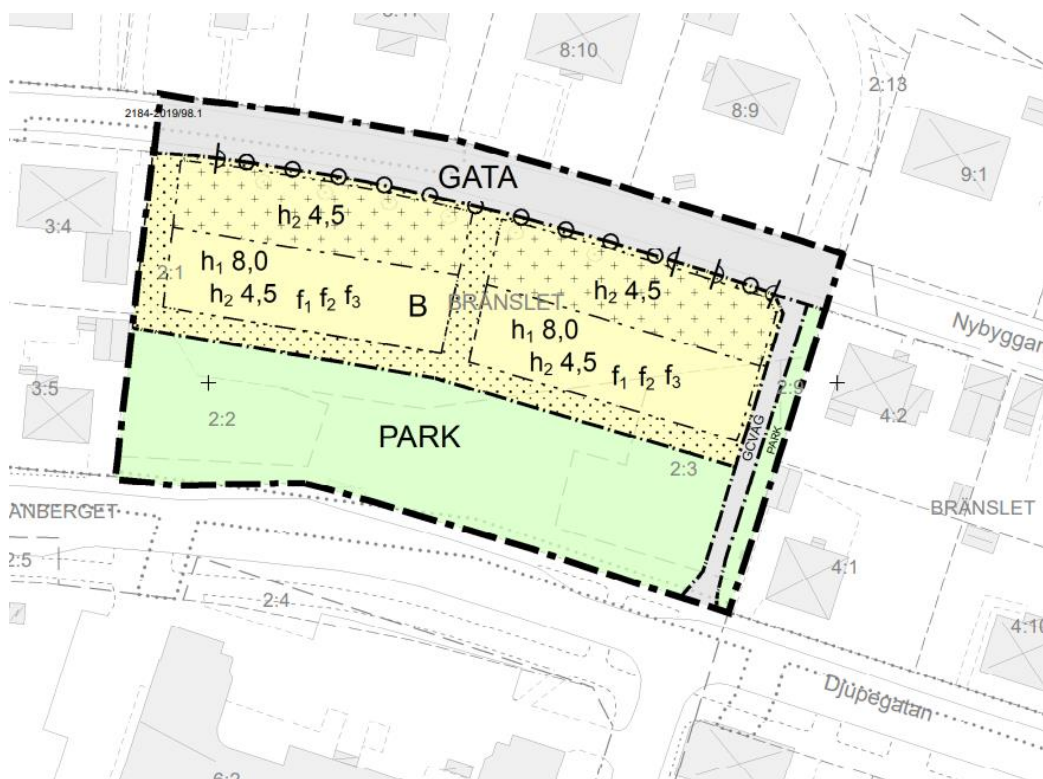
En siktlinje mot Östra skolan föreslås genom en indragning av prickmark mellan radhusen. För byggnadsverken inom planområdet regleras nockhöjden av huvudbyggnad till 8 meter (**h₁**) och komplementbyggnad till 4,5 meter (**h₂**), för att se till att bebyggelsen inte blir för hög och passar in i området. Huvudbyggnader inom planområdet måste vara radhus om högst två våningar (**f₃**), med tillhörande komplementbyggnad (**f₂**) och inneha fasad av trä, puts eller skiffer (**f₁**).

Områdets södra del planläggs som parkmark (**PARK**) för att i största möjliga utsträckning främja rekreationsbaserade aktiviteter för barn och elever på Östra skolan samt allmänheten.

PLANBESTÄMMELSER I PLANKARTAN

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

PLANKARTAN



Figur 8: Plankarta över området.

Användning av allmän plats

GATA	Gata Inom planområdet finns Nybyggaregatan där in- och utfartsväg kan angöras till områdets kvartersmark. Nybyggaregatan har kommunalt huvudmannaskap.
GCVÄG	Gång- och cykelväg Yta avsedd för gång- och cykelväg.
PARK	Park Yta avsedd för parkmark. Kommunalt huvudmannaskap.

Användning av kvartersmark

B	Bostäder Yta avsedd för bostadsändamål och anläggning av väg samt eventuella komplementbyggnader.
---	--

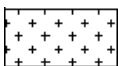
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förseres med byggnad

Används bland annat för att säkerställa att framtida bebyggelse får ett avstånd på 4,5 meter från angränsande fastighet.



Marken får endast förseres med komplementbyggnad

Används för att säkerställa möjlighet att uppföra komplementbyggnad som exempelvis sophus.

Höjd på byggnadsverk

h_1 8,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Används för att begränsa byggnaders höjd samt antal våningar för att passa in med närliggande bebyggelse.

h_2 4,5

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Används för att reglera höjden på carports och eventuella komplementbyggnader som uppförs inom planområdet.

Utformning

f_1

Fasad ska utformas i trä, puts eller skiffer

Används för att byggnaders utformning ska passa in med kringliggande bebyggelse.

f_2

Endast radhus

Används för att begränsa boendeformen till endast radhus med tillhörande komplementbyggnader.

f_3

Högst två våningar

Används för att reglera antal våningar för att passa in med närliggande bebyggelse

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

SOCIALA KONSEKVENSER

Tillgänglighet

Detaljplanen strävar efter att skapa en långsiktig social hållbarhet. Planområdet kommer att kunna angöras via gång- och cykelvägar, vilket främjar människors hälsa och välmående. Kollektivtrafik går också att tillgå i direkt anslutning till planområdet, vilket innebär att området med enkelhet kan nås utan bil.

Hållbarhet

Den tilltänkta exploateringen kommer innebära att en allmän grönyta i centrala Hudiksvall tas i anspråk för kvartersmark, bostäder.

Den grönyta som inte tas i anspråk av bostäder i förslaget bör hålla en hög kvalitet och komplettera befintliga grönområden. Den bör utformas för att möta platsens behov ur ekologiskt och socialt hållbarhetsperspektiv. En hållbarhetsbedömning bör genomföras för utformningen av denna och Kultur- och fritidsförvaltningen bör involveras. Eftersom den bevarade grönytan blir liten anses det viktigt att utformningen även bidrar till att den förblir en offentlig plats och inte privatiseras med tiden.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

En undersökning om betydande miljöpåverkan samråddes med länsstyrelsen 2021-04-22. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (4 kap. 34 §). Länsstyrelsen delar denna uppfattning varför eventuella miljökonsekvenser kan behandlas inom planarbetet.

Naturvärden

Området är idag nästintill oexploaterat. Vilket innebär att området kan innehålla naturvärden som påverkas av planförslaget.

I samband med planens genomförande ges dispens från det generella biotopskyddet för att fälla tre samt flytta tre pelarekar i allé på fastigheten Hudiksvall Bränslet 2:1 i Hudiksvalls kommun. Dispensen gäller under förutsättning att följande villkor följs.

1. Arbetet ska utföras enligt ansökan och på sådant sätt att påverkan på omgivningen minimeras.
2. Dispensen gäller för Hudiksvalls kommun och för upphandlad entreprenör och kan inte överlåtas till annan utan länsstyrelsens medgivande.

3. Dispensen gäller från beslutsdatum till och med den 31 december 2025.
4. Samtliga träd som flyttas ska återplanteras i alléstruktur.
5. De nedtagna träden ska återplanteras med nya lövträd. Träden bör vara av inhemsk proveniens. Återplantering ska ske i alléstruktur i anslutning till de flyttade träden.
6. Vid återplantering ska trädplantornas storlek vara minst 18-20 cm i omkrets. Detta för att öka förutsättningarna för trädens överlevnad och tillväxt.
7. Skötseln av de nyplanterade träden tillika de återplanterade ska säkerställas under minst fem år. I skötseln ska bevattningspåsar ingå under det första året, och om det behövs även under andra året efter planteringen.
8. Alléträd som inte lever tre år efter plantering eller flytt ska ersättas genom ytterligare nyplantering enligt villkoren ovan.
9. Detta beslut ska, tillsammans med giltig legitimation, medföras för att kunna uppvisas om så erfordras.
10. De nedtagna träden ska i så odelat skick som möjligt, placeras som faunadepåer på lämpliga solbelysta platser i landskapet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift av allmän plats. Vid utbyggnad av infrastruktur inom kvartersmark, faller huvudmannaskapet på exploatören.

Ansvarsfördelning

Nedan anges ansvarsfördelning mellan kommunen och inblandade aktörer.

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

Avtal

Planavtal är upprättat mellan byggnadsnämnden och Mark- och exploateringsenheten, Hudiksvalls kommun, för kostnader kopplade till upprättande av detaljplanen.

Markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunens mark- och exploateringsenhet och exploatören i syfte att i detalj reglera parternas åtaganden och skyldigheter i samband med detaljplanens genomförande. Exploatören står för de utrednings, projekterings- och anläggningskostnader som behövs inom kvartersmarken.

Exploatören ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Avgifter för anslutningar gällande VA ska erläggas av exploatören.

Kommunen bekostar förrättning för avstyckning av Fastigheten, bestående av bildad

kvartersmark.

Övrig behövlig fastighetsbildning ankommer på exploatören att ombesörja och bekosta.

En Dagvattenutredning ska utföras av beställning från exploatören.

Åtagande om att anlägga anläggningar inom kvartersmarken är på exploatören.

Kommunen betalar anläggningar inom allmän plats.

Tidplan för utbyggnad av de anläggningar inom kvartersmarken som avtalet omfattar fastställs i överlåtelseavtalet. Överlåtelseavtalet kommer att innehålla en byggnadsskyldighet som exploatören måste infria inom en viss period efter överlåtelse av Fastigheten. Uppfylls inte byggnadsskyldigheten kommer vite utdömas.

Exploatören har betalat en markreservationsavgift vid tecknandet av markreservationen.

Överlåtelseavtal upprättas när planen antagits och vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering och avstyckning sker berörande fastigheterna BRÄNSLET 2:1, 2:2, 2:3 och RUMMELKULLEN 2:9 samt KÖPMANBERGET 2:9. Ansökan om fastighetsbildning för kvartersmark ansöks och bekostas av Hudiksvalls kommun.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Inget tydligt behov i planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

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

Försäljning

Försäljning av kvartersmark sker efter att detaljplanen antagits samt vunnit laga kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet kan ansluta till befintligt nät för vatten- och avlopp.

Dagvatten

Vattnet från rundvägen kan ledas in i ett svackdike längs med den. Takvatten kan infiltreras kombinerat med att leda ut det i parken.

Teleanläggning

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

Fiberledning

Fiberledning finns i anslutning till planområdet. Eventuell anslutningsavgift samt ledningsflytt står exploatören för.

Gator och trafik

In- och utfart till och från planområdet planeras ske via Nybyggaregatan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**Hudiksvalls Kommun**

Simon Dahlvik
Planarkitekt

Jessica Eriksson
Mark- och exploateringsingenjör