



Hudiksvalls
kommun

Upprättad: 2025-02-04

1 (72)

Dnr:
PLAN.2023.3

PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för Tunbacka i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun,
Gävleborgs län.**

**Nya användningsområden och utvecklingsmöjligheter för
Tunbacka**

LAGA KRAFT



Innehållsförteckning

INLEDNING	4
DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid	6
Allmänplats	6
Kvartersmark	7
Kulturmiljö	10
Uteplatser	11
Dagvatten	12
Gestaltning och utformning	13
Parkering	15
Trafik	18
Befintligt	19
Ärendeinformation	20
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	22
Användning av kvartersmark	22
Egenskapsbestämmelser för allmänplats	23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	23
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Tekniska frågor	28
Ekonomiska frågor	29
Organisatoriska frågor	32
Upplysningar	32
PLANERINGSUNDERLAG	33
Kommunala	33
Utredningar	39
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	54
Riksentressen	54
Miljökvalitetsnormer	55
Miljö	56
Geotekniska förhållanden	57
Fysisk miljö	58
Social miljö	60
Teknisk försörjning	62
Service	64
Trafikmiljö	65
KONSEKVENSER	67
Fastigheter och rättigheter	67
Natur	68
Miljö	69
Miljökvalitetsnormer	69
Hälsa och säkerhet	70
Sociala	70

Rikssintresse.....	71
Ekonomi.....	71

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**72**

INLEDNING

2023-05-08 ansökte kommunens mark- och exploateringsenhet om ny detaljplan för fastigheten Tunbacka 6:7 (Tunbacka vård- och omsorgsboende) med syftet att ändra markanvändningen allmänt ändamål till kvartersmark för bostäder (B) och centrumändamål (C). I förundersökningen till planbesked noterades bland annat att fastigheten låg inom det område som kallas för "Läroverksområdet" i kommunens bevarandeprogram från 1996. Enligt programmet anses området innehålla flera byggnader med höga kulturhistoriska värden. Bland annat Läroverket och dess kringbyggnader (gymnastiksal och vaktmästarbostad). Med anledning av detta, samt ökade krav på digitalisering, beslutade byggnadsnämnden att uppdraget skulle omfatta hela "Läroverksområdet", det vill säga Läroverket samt befintliga bostäder längs Södra vägen. Med ett större helhetsgrepp kunde kvarvarande delar av den äldre stadsplanen ersättas samt viktig kulturmiljö skyddas. Däremot ansåg kommunens plan- och utvecklingsutskott (PLU) att områdena (Tunbacka 6:7 och 6:6 m.fl.) borde hanteras enskilt, i egen detaljplan. Jämsides med denna detaljplan (PLAN.2023.3) pågår alltså även arbetet med detaljplanen för Läroverksområdet (PLAN.2023.4).

Även om de två områdena hanteras enskilt finns ändå fördelar att jobba/se på hela området som "en detaljplan" vad gäller utredningar, allmänna- och kommunala behov. Fastigheterna har länge varit kommunens egna och där det bedrivits kommunala verksamheter. Områdena har alltså aldrig varit privatiserade. Nu när Tunbacka 6:7 föreslås för bostäder och/eller centrumverksamheter behöver detta särskilt beaktas i ett större perspektiv.

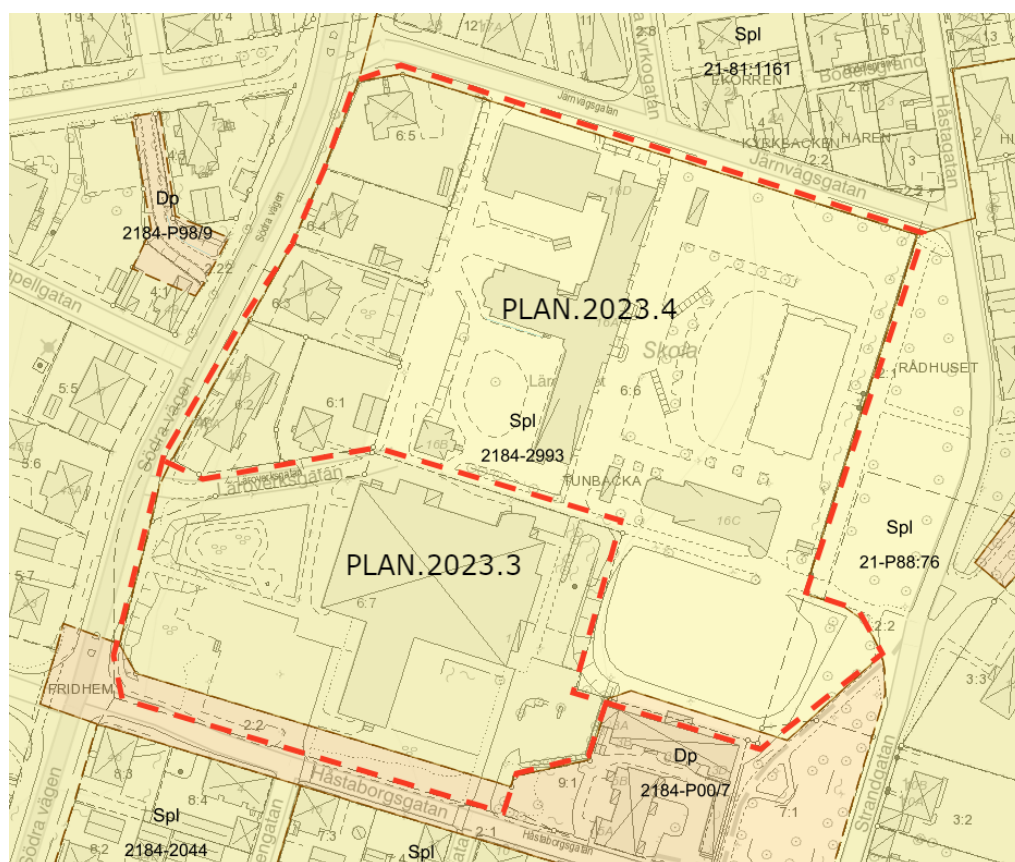


Bild 1: Detaljplanen för Tunbacka (PLAN.2023.3) samt närliggande detaljplan för Läroverket (PLAN.2023.4)

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att förse Tunbacka med fler markanvändningsalternativ samt möjligheten att vidareutveckla området genom förtätning. Intentionen är att området ska kunna inrymma både kommunala och/eller privata verksamheter. Därav planläggs området för vård- och omsorgsboende, gymnasium och vuxenutbildning, kök- och skolmatsal samt bostäder, centrumändamål, kontor och parkering.

Syftet är även att projektet ska främja en hållbar utveckling. I detaljplanen behöver därför dagvatten, stadsbilden och allmänheten och ungdomars intressen värnas och förbättras liksom möjligheten att kunna ordna attraktiva utomhusmiljöer. I förslaget planläggs därmed viktig vegetation och centrala gång- och cykelstråk som allmänplats samt att det ställs krav om markens utnyttjande och anordnade inom kvartersmark. Målet är att befintlig vegetation ska bevaras men kunna utvecklas till förmån för exempelvis privata bostadsgårdar med dagvattenfunktion. Även ytor för parkering ska kunna användas och samnyttjas mer effektivt.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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

Hela detaljplanen

Planområdet omfattar fastigheterna Tunbacka 6:7 samt del av Tingshusbacken 2:2. Samtliga är kommunens egna och området ligger centralt i Hudiksvalls stad. Planområdet är cirka 12 000m² stort och angränsar till Läroverksområdet (skola) i norr.

Tunbackas nuvarande funktion som vård- och omsorgsboende förväntas utvecklas i samband med att äldreboende på Björkberg står färdigt. För att kommunen inte ska riskera stå med tomma och dyra lokaler behöver möjligheterna att kunna försälja Tunbacka övervägas. Men för att detta ska vara möjligt behöver den underliggande stadsplanen ändras (2184–2993) så att den även medger enskilt ändamål. Men eftersom kommunens egna behov av lokalerna ej är helt klaggjort behöver den nya detaljplanen även fortsatt stödja vissa kommunala funktioner.

Förslaget är att större delen av fastigheten och Tunbacka servicecenter planläggs för Bostäder, Kontor och Centrum enligt Kommunledningsförvaltningens ansökan samt även Vård- och omsorgsboende, Gymnasium och vuxenutbildning och Kök- och skolmatsal enligt Tekniska förvaltningens behov. Syftet har även varit att de ska kunna ske en omvandling och utveckling av området för ökad trivsel och hållbarhet varför det också skapas en byggrätt för kontor och parkering. Med en kombinerad kontors- och parkeringsbyggnad nyttjas marken mer effektivt eftersom majoriteten av områdets parkeringsbehov kan lösas i ett garage samtidigt som det skapas ytterligare kontorslokaler i ett centralt läge. Även rumsligheten skulle öka eftersom området skulle upplevs mer omslutet och stadsmässigt.

Detaljplanen i helhet möjliggör för ungefär 8800 bruttototalarea (BTA), varav 6400 BTA kan upplåtas för bostäder. Gissningsvis kan området inhysa omkring 50 bostadslägenheter.

Hur området kommer att försälgas är inte klarlagt. Viktigt att beakta är dock behovet av parkering vid försäljning och utbyggnad av planen. Detaljplanen förordar att 68 parkeringsplatser bör ordnas för området som helhet, vilket motsvarar cirka 8 parkeringsplatser/1000m² BTA.

Utöver frågor om parkering har även frågor om dagvatten och buller liksom allmänhetens och ungdomarnas intressen utretts och fått påverka planens utformning. I förslaget redovisas bland annat hur, vart och på vilket sätt dagvatten kan lösas inom kvartersmark och allmänplats för bättre fördröjning och rening gentemot dagens situation. Även barn och ungas intressen har värnats i detaljplanen i enlighet med barnkonsekvensanalysen.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

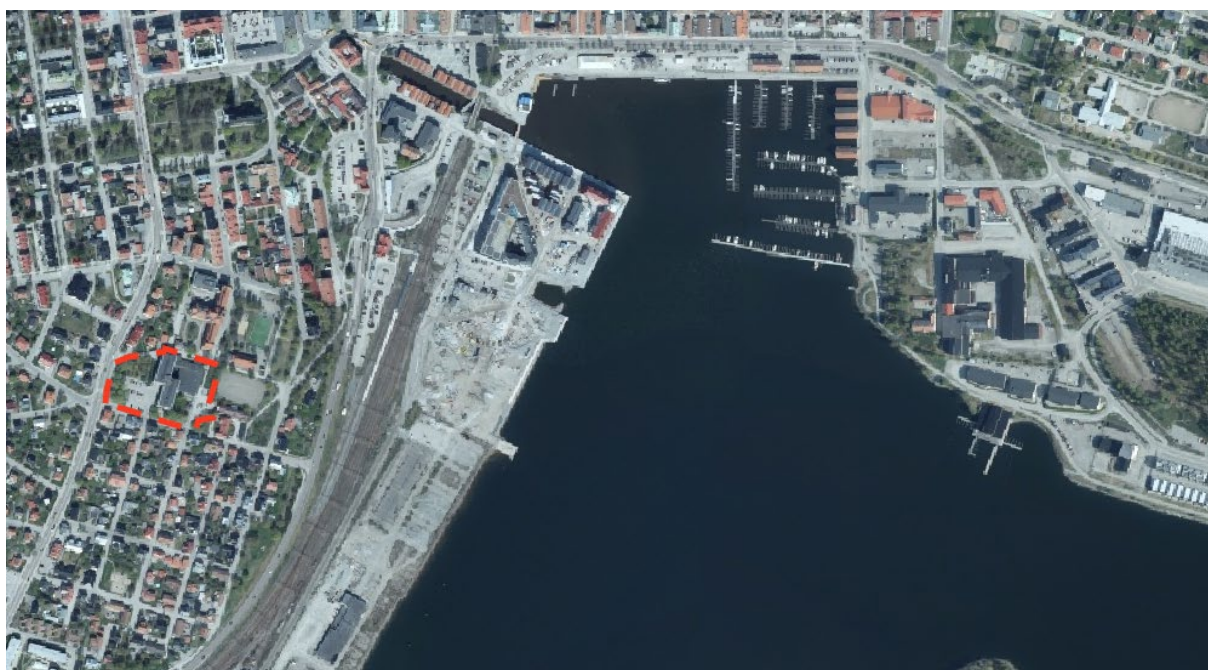


Bild 2: Planområdets geografiska placering i Hudiksvalls stad

Genomförandetid

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

Allmänplats

Inom planområdet föreslås en del allmänplats, det vill säga mark som är avsett för ett gemensamt behov. Längs Södra vägen/Järnvägsgatan samt längs Håstaborgsgatan finns friväxande natur-

/grönområden. Dessa planläggs som park (**PARK**) med syftet att omhänderta dagvatten samt i syfte att skydda uppväxta träd och vegetation som bedöms viktig att värna om i stadsmiljö. Även befintlig parkmiljö öster om Tunbacka planläggs som park (**PARK**) med anledning av bland annat barn och ungas tillgång till friyta.

Längs Håstaborgsgatan möjliggörs också för utbyggnad av gång och cykel (**GCVÄG**) för en bättre och tydligare trafikstruktur mellan gående och bilister. Befintligt stråk, mellan Håstaborgsgatan och Läroverket, planläggs fortsatt för gång och cykel (**GCVÄG**) för att värna allmänhetens fortsatta rätt att passera fastigheten. Även Läroverksgatan planläggs som allmänplats Lokalgata (**GATA₁**) för att säkerställa dess funktion och utformning framgent. In- och utfartsområden planläggs som in- och utfart (**GATA₂**) för att visa på vart området kan angöras till Håstaborgsgatan.

Huvudmannaskap

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

Hudiksvalls kommun är huvudman för parkområden (**PARK**), gång och cykelvägar (**GCVÄG**), lokalgator (**GATA₁**) samt in- och utfartsområden (**GATA₂**).

Kvartersmark

Tunbacka

I förslaget planläggs större delen av fastigheten inklusive Tunbacka för Bostäder (**B**), Kontor (**K**) och Centrum (**C**). Även mer allmänna användningar som Vård- och omsorgsboende (**D₁**) samt Gymnasium och vuxenutbildning (**S₁**) förekommer eftersom Tunbacka idag nyttjas som vård- och omsorgsboende samt att det finns tankar om att eventuellt flytta vissa gymnasium- och vuxenutbildningar till området. I byggnaden finns även Läroverkets matsal samt kostenhetens kök som är av betydelse för kommunens verksamhet. Matsalen och köket måste alltså kunna ligga kvar (även vid en eventuell försäljning) varför användningen Kök och skolmatsal (**S₂**) även finns med i planförslaget.

Ovannämnda användningar har begränsats till att gälla inom olika områden av fastigheten, och för olika delar av byggnaden. Exempelvis tillåts Bostäder enbart i den högre byggnadskroppen och tillhörande ljusgård, liksom att Centrum enbart tillåts i den lägre byggnadskroppen. Även kommunens Kök och skolmatsal har planlagts mer enskilt för den del där verksamheten finns. Gymnasium och vuxenutbildning, Vård- och omsorgsboende samt Kontor tillåts däremot för hela byggnaden.

Fastigheten i övrigt är planlagd för Bostäder, Centrum, Kontor, Vård- och omsorgsboende samt Gymnasium och vuxenutbildning för att kunna säkra upp användningarnas olika behov av exempelvis vistelseytor/uteplatser, parkering eller komplementbyggnader. I planförslaget är användningarna Bostäder, Centrum och Kontor inte preciserad eller begränsad vilket betyder att förslaget medger en bred variation av bostäder, kontorslokaler och centrumverksamheter. Med anledning av byggnadens karaktär (höghus) bedöms lägenheter vara den troliga bostadsformen,

men att lägenheterna skulle kunna uppföras som antingen vanliga bostäder eller som kategoribostäder (studentlägenheter, seniorboende, gruppboende, trygghetsbostäder). Rimligt att anta är att byggnaden skulle kunna hysa cirka 50 bostadslägenheter.

3D bestämelse

Kök och skolmatsal, Bostäder, Kontor, Vård- och omsorgsboende samt gymnasium och vuxenutbildning har för ett mindre område även avgränsats vertikalt (3D) eftersom del av skolköket har byggts in i höghuset bottenvåning. Mellan våning 0–1 förekommer användningen kök och skolmatsal (**S₃**) och mellan våning 1 till och med 5 förekommer övriga användningar (**B**, **K**, **D₁**, **S₁**). Exakt avgränsning i höjd för de olika användningarna får fastställas vid en eventuell framtida lantmäteriförrättning.

Nedan redovisas kök och skolmatsalsutrymmet på våning 0 samt en enkel sektionsskiss över hur de olika användningarna förhåller sig till varandra.

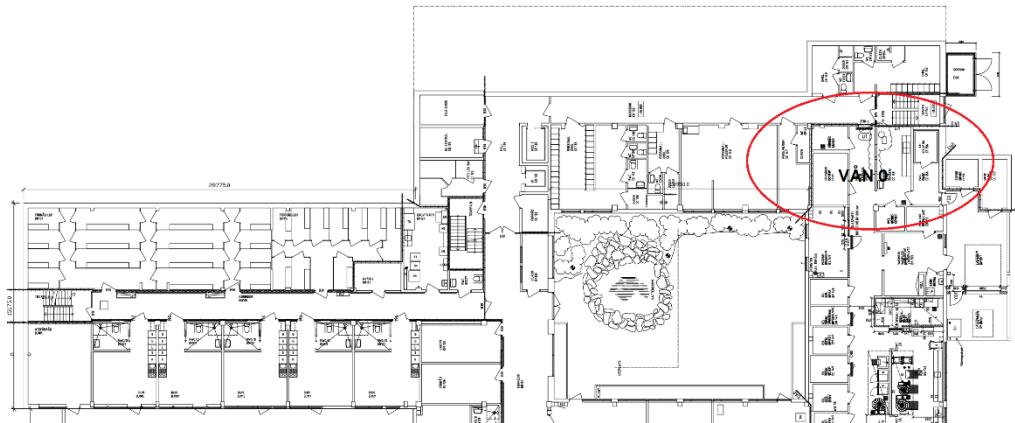


Bild 3: Illustration kök och skolmatsalutrymme som är föremål för 3D fastighetsindelning.

Bostäder (B), Kontor (K), Gymnasium och vuxenutbildning (S1) samt Vård- och omsorgsboende (D1)		Våning 5
Bostäder (B), Kontor (K), Gymnasium och vuxenutbildning (S1) samt Vård- och omsorgsboende (D1)		Våning 4
Bostäder (B), Kontor (K), Gymnasium och vuxenutbildning (S1) samt Vård- och omsorgsboende (D1)		Våning 3
Bostäder (B), Kontor (K), Gymnasium och vuxenutbildning (S1) samt Vård- och omsorgsboende (D1)		Våning 2
Bostäder (B), Kontor (K), Gymnasium och vuxenutbildning (S1) samt Vård- och omsorgsboende (D1)		Våning 1
Bostäder (B), Kontor (K), Gymnasium och vuxenutbildning (S1) samt Vård- och omsorgsboende (D1)	Kök- och (S3) Skolmatsal (S2)	Våning 0

Bild 4: Enkel sektionsskiss över de olika användningarna som gäller i höghuset.

Begränsning av markens utnyttjande

Förslagets användningar har i olika grad begränsats. Dels förekommer en större andel prickad mark (:::), det vill säga mark som inte får förses med byggnad. Begränsningen förekommer framförallt för områdets orörda grönytor i syfte att säkerställa omhändertagande av dagvatten samt uteplatser/vistelseytor för framtida bostäder. Den prickade marken har också som syfte att säkerställa framkomlighet i området vad gäller räddnings- och avfallsfordon och gångtrafik, men även ytor för markparkering (där så tillåts). Bestämmelsen syftar också till att begränsa exploateringsmöjligheterna och exploateringsgraden inom området.

I förslaget tillåts även mark som enbart får förses med komplementbyggnader (++). Här är syftet att tillåta viss bebyggelse som kan behöva komma till för att områdets framtida verksamheter ska kunna fungera ändamålsenligt. Områdena där komplementbyggnader tillåts är utplacerade dels för att inte inverka negativt på områdets framkomlighet men också för att kunna vidareutveckla och komplettera utomhusmiljön. I förslaget ligger mark för komplementbyggnader i nära anslutning till föreslagna uteplatser/utegårdar och gångstråk.

Höjd och exploateringsgrad

Tunbacka har idag en byggnadsyta (BYA) på cirka 3200 m² och en bruttototalarea (BTA) på ungefär 8100m². Exploateringsgraden är alltså redan hög och för att begränsa att exploateringsgraden inte ökar ytterligare har byggnaden reglerats vad gäller högsta tillåtna nockhöjd. För den högre byggnadskroppen gäller högsta tillåtna nockhöjd på + 41,5 meter från angivet nollplan (h₁) och för den lägre byggnadskroppen +25,0 meter över angivet nollplan (h₁).

Utöver höjden så har exploateringsgraden begränsats genom bestämmelse om att mark inte får förses med byggnad (:::) och/eller komplementbyggnad (++). Viss flexibilitet att förse Tunbacka med nya entréer, skärmtak eller liknande har dock beaktats genom att inte begränsa markens utnyttjande direkt mot fasad. I förslaget tillåts istället byggbarmark mellan 1 till 2 meter ut från

fasadliv.

Kontor och parkeringshus

I förslaget möjliggörs även för en framtida Kontors-/ och Parkeringsbyggnad (**KP**) i områdets sydvästra hörn, intill korsning Södra vägen/Håstaborgsgatan. Syftet är att verka för förtätning och bättre nyttjande av markens resurser genom att möjliggöra för parkering i garage med kontorslokaler ovanpå. Även här finns en ambition från kommunen att eventuellt nyttja en kommande kontorsbyggnad för vuxenutbildningar (om det behovet uppstår). Detta bedöms möjligt då användningen Kontor medger vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus. Området ska även kunna, fram till dess att ett parkeringsgarage byggs, nyttjas som markparkering.

Höjd och exploateringsgrad

I förslaget möjliggörs 680m² byggnadsyta (BYA) för kontor och parkeringsändamål med en högsta nockhöjd på +35,5 meter över angivet nollplan (**h₁**). Intentionen är att kommande kontors-/parkeringsbyggnad inte ska bli högre än Tunbacka men ändå kunna uppföras i mellan 3–4 våningar. Uppskattad max bruttototalarea är 2700 m² om huset byggs i 4 våningar. Övrig mark inom användningen begränsas genom bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (:::) och/eller komplementbyggnad (++).

Kulturmiljö

Enligt bebyggelseinventering (Norconsult, 2023) betraktas Tunbackas högre och äldre byggnadskropp (som står omlott i fem våningar) som särskilt värdefull enligt PBL 8:13 och BBR 1:221, samt Förvanskningförbud enligt PBL 8:13 och BBR 1:2212.

Tunbacka servicehus uppfördes runt 1978 och är en tidstypisk modernistisk byggnad i brutalistisk stil. Den monumentala byggnaden på hörntomten i kvarteret har ett miljöskapande värde och är exteriört välbevarat. Tunbacka anses vara särskilt skyddsvärd. Detaljplanen anger dock inga skyddsbestämmelser i plankartan gällande byggnadens kulturvärden.

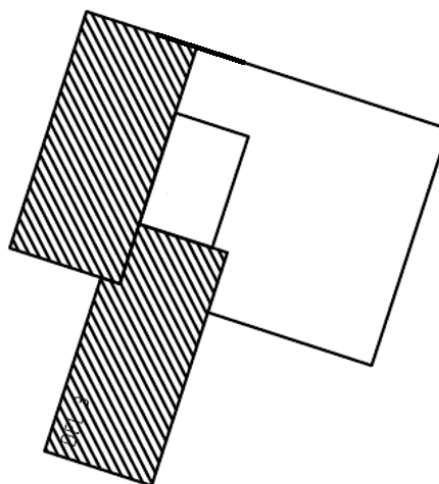


Bild 5: De två byggnadskropparna från 1978 som enligt utredning rekommenderas förses med skyddsbestämmelser

Ungdomarnas behov

Friyta

Att det finns utrymme för barn och unga att mötas, samspela och leka är centralt för deras utveckling och lärande. I detta sammanhang spelar friytan en betydande roll. Friyta är den yta som barn och unga har tillgång till under sin skoltid. Enligt Boverket finns rekommendationer om friytan gällande dess storlek för att denna skall ge önskade effekter på barn och ungas hälsa och välbefinnande. Enligt Boverkets rekommendationer är 30m²/barn ett bra mått för barn i

grundskola. En friyta bör dock aldrig understiga 3000m².

Slutsatsen i barnkonsekvensanalysen är att Läroverket tillgodoser Boverkets rekommendationer om 3000m² inom egen fastighet, men där denna bedöms brista i variation och växtlighet. Av denna anledning blir närliggande parker och grönområden extra viktig att värna eftersom dessa kan komplettera skolans utomhusmiljö. Därav planläggs det mindre grönområdet som ligger i anslutning till skolans matsal som allmänplats park (**PARK**).

Matsal

I barnkonsekvensanalysen framkom att matsalen är en favoritplats bland ungdomarna på Läroverket. Matsalen är även viktig generellt för skolans funktion. I detaljplan skyddas därmed kök och skolmatsalen genom att denna planläggs mer enskilt som kök och skolmatsal (**S₂**).

Skolväg

Befintlig gång och cykelväg är välanvänd i allmänhet men även av ungdomarna i synnerhet då denna nyttjas som skolväg. Att denna fortsatt kan användas som detta anses viktigt varför gångstråket planläggs som allmän gång och cykelväg (**GCVÄG**).

Uteplatser

I de fall bostäder och/eller vård- och omsorgsboende kommer fylla Tunbacka behöver privata uteplatser för social samvaro kunna ordnas inom fastigheten. Även gymnasium- och vuxenutbildning kan behöva ordnande ytor för sin utevistelse. Utförd trafikbulerutredning visar att föreslagna uteplatser lever upp till trafikbulerförordningens krav om uteplatser för bostäder. Boverkets allmänna råd jämför i vissa avseenden vårdlokaler och skolor med bostäder. I dessa fall bör riktvärden för omgivningsbuler vid fasad och uteplats tillämpas.

I förslaget säkerställs utomhusytor genom bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (**:::**) samt att marken ej heller får användas för parkering (**n₁**). Intentionen är även att det ska vara uteplatser med mycket vegetation (likt idag) varför det finns en bestämmelse som anger att minst 70% av marken inom egenskapsområdet ska bestå av naturlig eller anlagd vegetation (**n₂**). Totalt möjliggörs för cirka 1200m² vistelseytor utomhus. Även befintlig ljusgård kan användas som uteplats/vistelseyta.

Nedan visas område för tänkta uteplatser utomhus samt område där bestämmelserna (**n₁, n₂**) gäller inom.

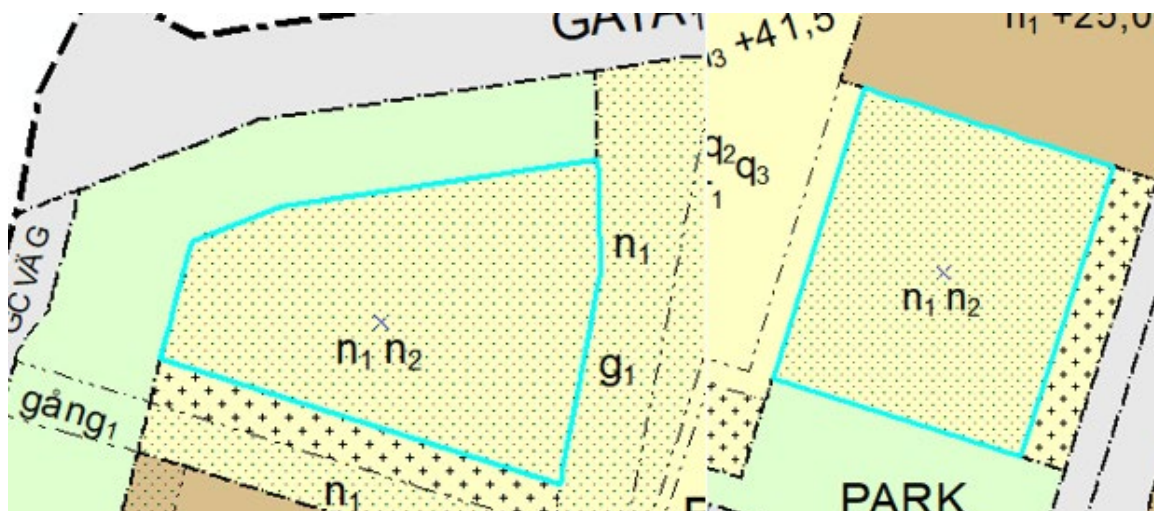


Bild 5: Föreslagna uteplatsområden i plankartan

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten utifrån aktuella riktlinjer och miljö kvalitetsnormer. Dimensionering, rening samt lämpliga lösningar beror på föroreningar och flödet ut från fastigheten. I genomförd dagvattenutredning redovisas flöden för identifierade delavrinningsområden samt förslag på placering och anläggning. Detaljplanen har tagit hänsyn till förslagen på dagvattenanläggningar genom att i plankartan möjliggöra dagvattenhantering inom kvartersmark på mark som ej får bebyggas (:::) eller mark som endast får förses med komplementbyggnad (++). Dagvatten kan efter lokalt omhändertagande avledas till närliggande parkområden (**PARK**) där dagvattenfunktioner kommer att anläggas (regnbäddar, diken eller dylikt) eller direkt till den allmänna dagvattenledningen.

För Tunbacka kan dagvatten omhändertas inom föreslagna bostadsgårdar (bild 5) eller inom förgårdsmarken. Lösningarna kan vara både öppna eller nedgrävda. Öppna lösningar som regnbäddar och planteringar föredras dock eftersom dessa även skapar mervärde i den byggda miljön.

För planerad kontor- och parkeringsyta behöver dagvattenanläggningen både rena och fördröja dagvattnet. Hur mycket rening som behöver komma till beror på områdets utformning. Möjliggörs enbart markparkering krävs troligtvis mer rening än om det blir ett kontors- och parkeringsgarage. I utredning föreslås lämpliga lösningar vara nedsänkta regnbäddar eller underjordiska magasin.

Läroverksgatan

I samband med detaljplanens genomförande kommer Läroverksgatan att behöva byggas om för att klara standarden som en Lokalgata. I samband med detta kommer även dagvattenhanteringen att behöva förbättras. I utredningen och i planen föreslås ett krossdike (**krossdike**) inom närliggande park för att både kunna fördröja och rena dagvattnet som hårdgjorda, trafikerade ytor medför.

Gestaltning och utformning

Idag upplevs området hårt exploaterat och oattraktivt med anledning av Tunbacka och dess omgivande parkeringsytor. Projektets intention är dock att de ska kunna ske en omvandling och utveckling av området för ökad trivsel och social hållbarhet.

I förslaget ges bland annat möjlighet att nyttja befintlig fastighet för annat ändamål än vård- och omsorgsboende. Att området blandas upp med exempelvis både bostäder och centrumverksamheter kan ge både liv och rörelse till platsen samt ett behov att ordna upp utemiljön.

I förslaget möjliggörs för en framtida kontors- och parkeringshus, dels för att frigöra området från markparkerande bilar men också för att skapa bättre rumslighet i området. Högsta tillåtna nockhöjd för byggnaden är bestämd till +35,5 (**h**₁) vilket betyder att byggnaden kan bli omkring fyra våningar hög. Förslagsvis uppförs byggnaden i tre våningar kontor och en våning parkeringsgarage samt eventuellt parkering i källarvåning. Intentionen är dock att byggnaden uppförs i suterräng för en god anpassning till platsens topografi, men också för att kunna nyttja byggrätten på ett effektivt sätt. Tanken är alltså att byggnadens parkeringsgarage delvis hamnar under marknivån.



Bild 6: Illustration ny kontorsbyggnad sedd från östlig del av gångväg genom planområdet (Illustration Emma Nordebo Snygg)

Om byggnaden byggs i suterräng kommer höjdupplevelsen även att dämpas, framförallt ut mot Södra vägen där marknivåerna naturligt är högre i den närliggande parken. Mot Södra vägen kommer byggnaden uppfattas som tre våningar och inom området som fyra. Att värna upplevelsen ut mot Södra vägen anses viktigt generellt eftersom det är en utav Hudiksvalls huvudledsgator. Att kommande bebyggelse "vänder" sig mot Södra vägen anses även det angeläget för att inte skapa en känsla av exkludering. Byggnaden ska därför utformas med en huvudentré som vetter mot Södra vägen (**f**₁) för att välkomna dem som kommer med buss, går eller cyklar. Området ska allmänt upplevas gång- och vistelsevänligt varför angöring av garaget inte heller tillåts längs med dess västra och norra fasad (**f**₂). På så sätt undviks rundkörning inom området och ytorna behöver därmed inte anpassas utefter bilens behov.

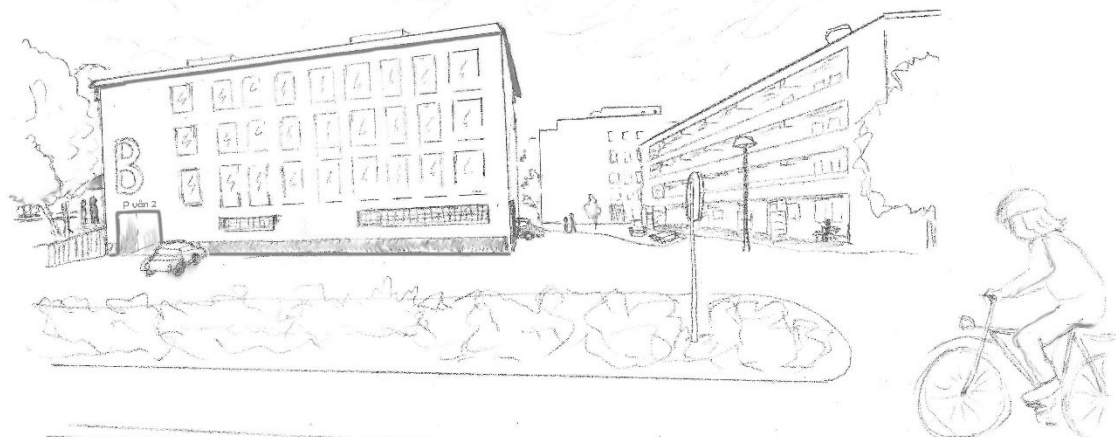


Bild 7: Illustration ny kontorsbyggnad sedd från Håstaborgsgatan (Illustration Emma Nordebo Snygg)

Med en kommande kontors- och parkeringsbyggnad skapas ett mindre stadsrum mellan Tunbacka och tänkt byggnad. Detta gör även naturligt att området kan komma att upplevas mer omslutet eftersom rumsligheten ökar. Stadsrummet kan sedan möbleras och fyllas med sådant som hör vistelsemiljön till för en mer ombonad känsla (bänkar, belysning, parkanordningar, träd och planteringar etc.).

Inom området förekommer även interna gång- och bilvägar för att säkerställa framkomlighet och angöring av området/parkeringsgaraget. Dessa kan med fördel utformas så att de integreras i vistelsemiljön. Känslan bör vara att trafik sker på de gåendes villkor. Området ska även ges mycket gröna inslag som bäddar in området och bidrar med ekosystemtjänster. I planen har bland annat naturligt förekommande grönområdena värnats som allmänplats av denna anledning (**PARK**) samt att det ställs krav om gröna utomhusmiljöer för kommande boende (**n₂**).

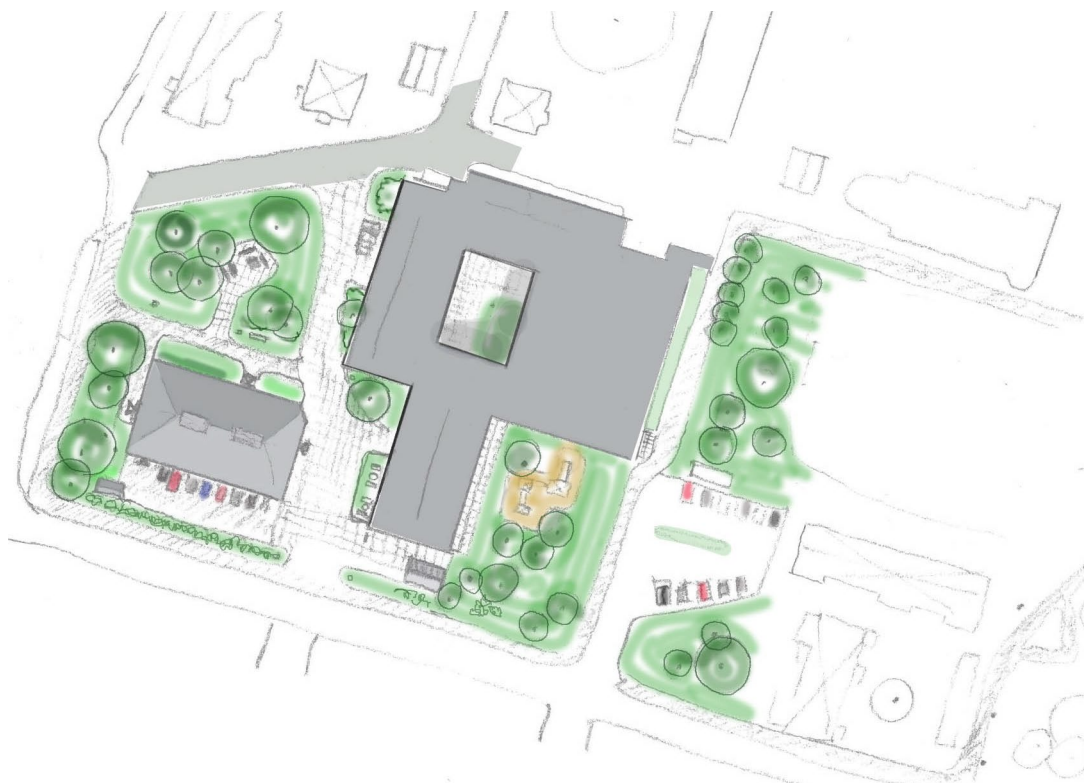


Bild 8: Situationsplan (Illustration Emma Nordebo Snygg)

Parkering

Bedömningen är att användningarna Bostäder och Kontor (arbetsplatser) gör att det uppstår ett större behov av parkering i området. Bostäder och Kontor har även ett högre parkeringstal/m² bruttototalarea (BTA) enligt kommunens parkeringsnorm jämfört med övriga användningar som föreslås (Centrum, Skola etc.). Enligt nuvarande parkeringstal från 1998 ska det för Bostäder i centrum-/stadsnära lägen möjliggöras för 11 parkeringsplatser/1000 m² BTA. För Kontor ligger parkeringstalet på 18 parkeringsplatser/1000 m² BTA.

I planförslaget är användningen Kontor möjligt för i stort sett hela planområdet (utom för område avsett för Kök och skolmatsal). Bostäder tillåts däremot enbart i Tunbackas högre byggnadskropp. Uppskattad BTA för Kontor uppgår till cirka 8800m², vilket är detsamma som den totala BTA:n för planområdet i helhet. Möjlig BTA för Bostäder är cirka 6400m².

Användning	Uppskattad BTA	P-plats
Bostäder	6400m ²	70
Kontor	8800m ²	158
Totalt	(15 200m²)	228

Figur 1: Parkeringsbehovet/ möjligt BTA för respektive användning Bostäder och Kontor

Uppskattat total BTA för planområdet är dock 8800m² (ej 15 200m²). Detta innebär i de fall Bostäder skulle nytta 6400m² återstår 2400 m² för Kontor.

Användning	Uppskattad BTA	P-plats
Bostäder	6400m ²	70
Kontor	2400m ²	43
Totalt	(8800m²)	113

Figur 2: Parkeringsbehov fördelat mellan Bostäder och Kontor.

Enligt kommunens parkeringsnorm skulle det generellt behövas möjliggöras för 113 parkeringsplatser för Bostäder och Kontor. Bedömningen är att den mängden parkering inte är realistisk. I planförslaget kommer därmed en reducering på **40%** göras med anledning av områdets närhet till kollektivtrafik och gång och cykelvägar (mobilitetslösningar, -10%) samt att det i förslaget möjliggörs för ett gemensamt parkeringshus som med fördel kan samnyttjas mellan kommande boende och anställda (samnyttjande lösning, -30%). Uppskattat parkeringsbehovet blir då cirka 68 platser.

Användning	P-platser	Nytt parkeringsbehov (-40 %)
Bostäder	70	42
Kontor	43	26
Totalt	113	68

Figur 3: Parkeringsbehov för området som helhet

Parkeringsstal

Enligt ovanstående uträkning bör minst 68 parkeringsplatser kunna tillhandahållas för området som helhet. Omräknat motsvarar detta cirka 8 parkeringsplatser/1000m² BTA. 8 parkeringsplatser/1000m² BTA är alltså det parkeringsstal som gäller och som ska följas vid kommande bygglovsansökning.

Parkeringshus (Västra parkeringen)

Majoriteten av områdets parkeringsbehov avses lösas inom användningsområdet Kontor (**K**) och Parkering (**P**). Inom området finns möjlighet att ordna parkering antingen som markparkering eller i ett framtida parkeringshus, med möjlighet till kontorslokaler ovanpå. Tanken är att byggnaden uppförs i två våningar garage och två våningar kontor. Totalt bedöms ytan kunna inrymma mellan 50–55 parkeringsplatser.

Antalet parkeringar i parkeringshuset är dock beroende av parkeringshusets utformning. Möjliga lösningar är antingen att garagets två tänkta parkeringsplan angörs via varsin in/utfart eller via en gemensam in/utfart. Den sistnämnda innebär en spiralramp mellan våningsplanen inne i byggnaden. Oavsett utformning bör garaget dimensioneras för minst 40 stycken för att klara parkeringsbehovet i området. Utöver parkeringsgaraget finns även möjlighet att ordna 10 platser i markplan ut mot Håstaborgsgatan. I bild 9 illustreras möjlig utformning och disponering.

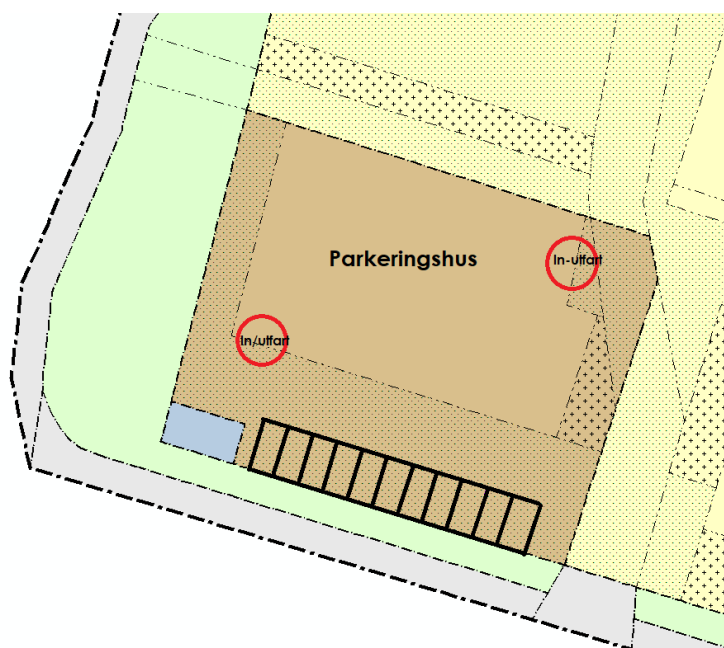


Bild 9: Den västra parkeringsytans möjliga utformning och disponering

Markparkering (Östra parkeringen)

Det finns även möjlighet att ordna parkeringsplatser öster i området för centrum (kontor), vård- och omsorgsboende samt gymnasium och vuxenutbildningens behov. Området kan utformas som antingen enbart markparkering eller som parkeringslängor/garage om man önskar en variation av parkeringsalternativ. Uppskattat antal parkeringsplatser är 15–20 stycken.

Handikappparkering

Enligt Boverkets byggregler ska angöringsplats för bilar finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri. Det allmänna rådet är även att breddmättet på en parkeringsplats som ska medge att rullstol tas in från sida även bör vara 5 meter.

Breddmättet kan dock minskas om gångytan bredvid kan tas i anspråk eller om parkeringsplatser för rörelseförhindrade finns bredvid varandra (BFS 2014:3).

I de fall centrumändamål blir aktuellt behöver handikappparkering vara möjligt att ordna. I planen finns möjlighet att ordna mellan 2–3 handikappplatser, vilka bedöms ligga i nära anslutning till befintlig och kommande huvudentré. Lämplig placering på handikappparkering illustreras i bild 10.

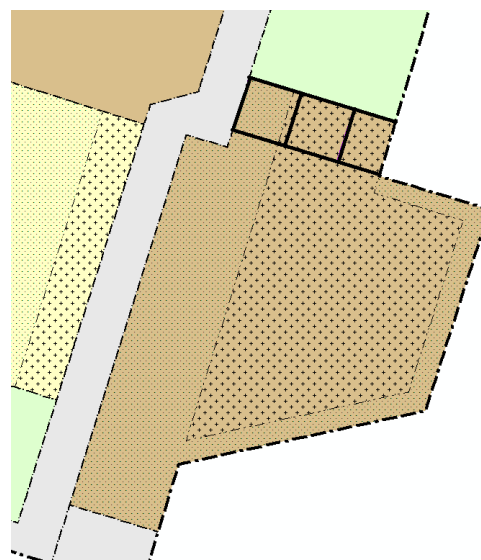


Bild 10: Den östra parkeringsytan i plankarta

Cykelparkering

Enligt kommunens cykelparkeringsnorm för bostäder ska principen om en cykelplats/bostadsstorlek tillämpas, det vill säga för 1 rum och kök ska det finnas 1 parkeringsplats och så vidare. Vilka storlekar de framtida bostadslägenheterna kommer att ha är osäkert. Rimligt att tänka är att det kan förekomma både 1, 2, 3 och 4: or. Rimligt är även att anta att Tunbacka kan hysa cirka 50 lägenheter totalt. Ett uppskattat medelbehov av cykelparkeringar skulle kunna vara 125 stycken $(50+100+150+200/4)$.

I planen kan cykelförråd eller liknande anordnas inom den mark som endast får förses med komplementbyggnader (++)). Sådan mark finns för bostädernas del inom tre områden, två väster om Tunbacka och ett öster om, längs med planlagd gångväg. För Tunbacka har byggrätt även utökats med cirka två meter ut från fasad, vilket innebär att det inom buffertzonen även tillåts uppföras cykelplatser under tak eller dylikt.

Trafik

Området angörs framförallt via Håstaborgsgatan genom allmänplats in- och utfart (**GATA₂**). Totalt föreslås två sådana områden. Kök och skolmatsalen angörs via Järnvägsgatan i norr, som i förslaget planläggs som lokalgata (**GATA₁**).

För att garantera access och framkomlighet inom området skapas en ”internväg”, det vill säga en körbar yta som är fri från parkering (**n₁**) och bebyggelse (:::). Den interna vägen ansluter till Håstaborgsgatan i söder och Läroverksgatan i norr.

Den interna vägen syftar till att säkerställa flera gemensamma behov i området. Dels är området viktigt för att kunna angöra ett eventuellt framtida kontors/parkeringsbyggnad. Rätten att få nyttja området alltså är en förutsättning för genomförandet av planen, i de fall flera fastighetsägare blir aktuellt. Därav förses området med ett markreservat för gemensamhetsanläggning (**g₁**).

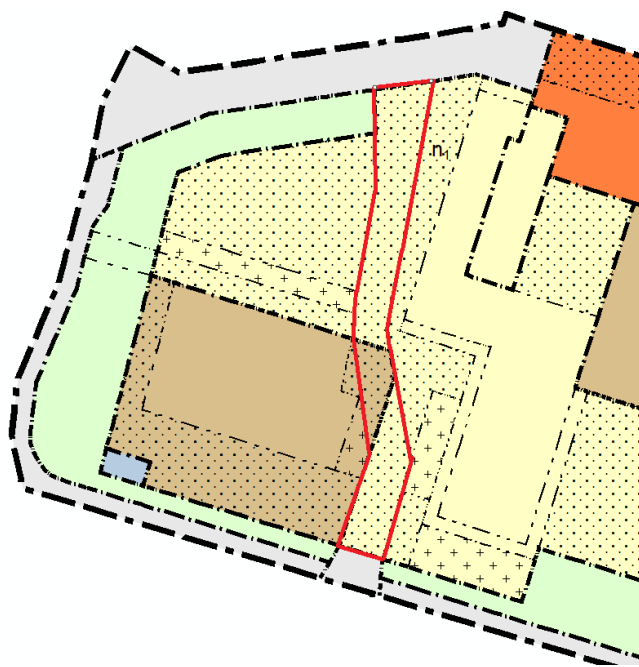


Bild 11: Utrymme för intern-väg och gemensamhetsanläggning i plankartan

Den interna vägen är även tänkt att fungera som räddningsväg för räddningsfordon samt som genomfartsväg för avfallstömning. Tanken är alltså att räddning och avfall kör in via Håstaborgsgatan och ut på Läroverksgatan. Detta gäller dock inte för personbilar eftersom ökad trafik på Läroverksgatan anses olämpligt med anledning av dess närhet till skolorområdet. Persontrafik åker in och ut via Håstaborgsgatan. Sådant förbud får ske med lokala trafikföreskrifter.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen avser dels att förbättra trafikstrukturen mellan gående och bilister samt säkra upp viktiga gångstråk i området. Idag saknas avsedd plats för gång och cykel för i stort sett hela Håstaborgsgatans norra sida, vilket är en brist. Framfört allt ur ett barns perspektiv. I planen möjliggörs därmed för en tre meter bred gång och cykelväg (**GCVÄG**). Gång och cykelvägen fortsätter även sin sträckning inom området, upp mot Läroverket och Tunbacka 6:6.

Detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till Södra vägen vars befintliga gång- och cykelväg är utpekad som huvudcykelstråk. För att ta höjd för ökad framkomlighet så medges viss ökning i bredd av gång och cykelvägen i höjd med befintlig busskur. Intentionen är att leda trafiken bakom busshållplatsen, vilket kräver att gång och cykelvägen breddas. I planen möjliggörs huvudcykelstråket genom att denna planläggs för gång och cykelväg (**GCVÄG**).

Befintligt

Planområdet är cirka 12 000m² stor och nuvarande markanvändning består övervägande av asfalterade parkeringsytor, Tunbacka vård- och omsorgsbyggnad samt en del grönytor, både anlagda och mer naturligt förekommande.

Tunbackas äldsta byggnadskropp är uppförd i slutet av 1970-talet (Skrafferad, Del 1). Denna del av byggnaden är uppförd i fem våningar, inklusive vindsvåning. Byggnadens högsta nockhöjd beräknas till cirka +41,5 meter över nollplanet (havet), vilket gör byggnaden nästan 21 meter hög eftersom intilliggande marknivåer ligger på omkring +20 meter. Totalt bedöms byggnaden rymma runt 85 lägenheter för vårdboende.

Tunbacka har sedan den uppfördes byggts om och till för att fungera som vård- och omsorgsboende. Bland annat har det på senare tid tillkommit en integrerad ljusgård/uteplats (Del 2) för bättre ljusinsläpp samt en större lägre enplansbyggnad (Del 3). I enplansbyggnaden finns både sjuksköterskerekception och kontorslokaler för vårdboendets behov. Även Läroverkets matsal finns i byggnaden liksom kostenhetens kök.

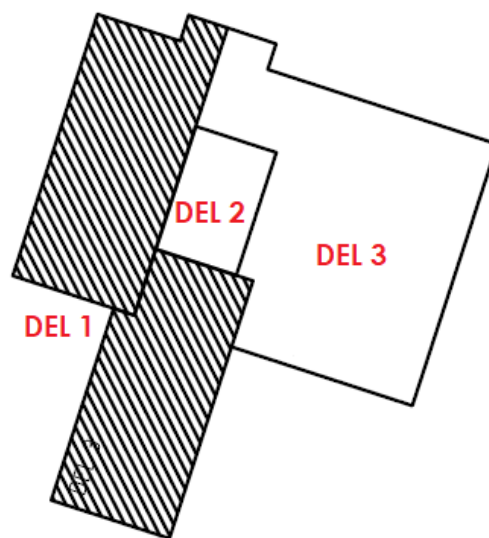


Bild 12: Tunbackas olika byggnadsdelar

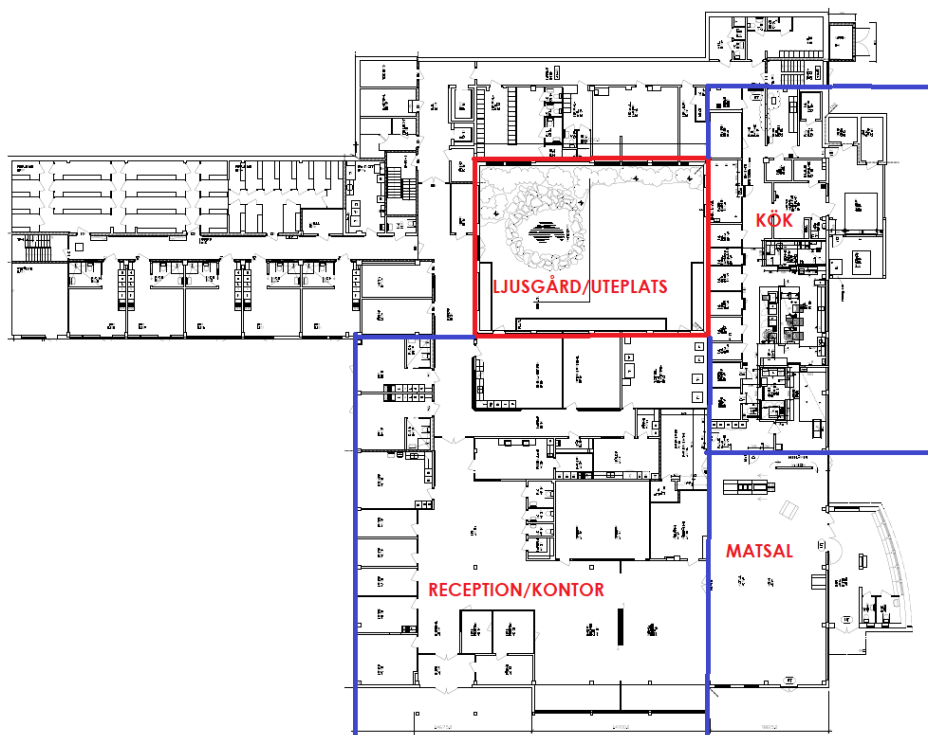


Bild 13: Planritning för Tunbackas bottenvåning

Ärendeinformation

Nämndbeslut

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

2023-06-20 gav byggnadsnämnden (§ **BN 61**) positivt planbesked för ny detaljplan gällande fastigheten Tunbacka 6:7.

2024-04-22 beslutade byggnadsnämnden (§ **BN 18**) att föreslå skyddsbestämmelser inklusive rivningsförbud för Tunbacka 6:7 tas bort i detaljplanen samt därefter godkänna detaljplaneförslaget för samråd

2024-06-16 beslutade byggnadsnämnden (§ **BN 43**) att godkänna detaljplaneförslaget för granskning

2025-02-04 beslutade byggnadsnämnden (§ **BN 4**) att anta detaljplaneförslaget

Planens handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta (juridiskt bindande)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-10-11

- Grundkarta (2025-01-21)
- Fastighetsförteckning (2025-01-12)

Utredningar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Barnkonsekvensanalys för Läroverket (Hudiksvalls kommun, 2023)
- Bebyggelseinventering (Norconsult, 2023)
- Trafikbullerutredning + bilagor (Forcit Consulting, 2023)
- Dagvattenutredning 2.0 + bilagor (Sigma Civil, 2024)

Planförfarande

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



Figur 4: Redovisar planens aktuella skede i planprocessen

Samråd: Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare, boende, föreningar och allmänheten med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Samrådet varade mellan **29 april till och med 13 maj 2024**. Länsstyrelsen och Ellevio medgavs dock längre svarstid till och med **20 maj 2024**.

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

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

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

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

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner

detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges. Ingen överklagan har inkommit. **Laga kraft 3 mars 2025.**

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I följande avsnitt ges en kortare syftesbeskrivning till respektive användning- och egenskapsbestämmelser som finns i plankartan. Användning av allmänplats

PARK

Syftet är att bevara befintlig vegetation. Bra för biologisk mångfald och omhändertagande av dagvatten. Vegetationen längs Södra vägen och Håstaborgsgatan är även viktig för stadsbilden då den bäddar in Tunbacka och ger området ett mjukare intryck. Att bevara vegetation anses viktigt eftersom området idag består av mycket hårdgjorda ytor.

Parkområdet inne i området nyttjas idag sporadiskt av allmänheten och sköts av kommunens gata-parkavdelning. Området är således redan att betrakta som park. Att området intill Tunbackas huvudentré och matsal planläggs som park kan även anses vara positivt ur ett barns perspektiv. Enligt den barnkonsekvensanalys som gjorts för detaljplanen Läroverket (PLAN.2023.4) framkom att denna park kan bidra till utökad och mer varierad friyta för barn och unga.

GCVÄG (GÅNG- OCH CYKEL)

Syftet med användningen är dels att säkerställa att allmänheten fortsatt kan passera igenom området och dels för att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykel längs Håstaborgsgatan. Att utveckla gång och cykelmöjligheterna anses gå i linje med den barnkonsekvensanalys som gjorts för Läroverket (PLAN.2023.4) eftersom trafikstrukturen blir tydligare gentemot gående.

GATA₁ (LOKALGATA)

Läroverksgatan planläggs som allmänplats lokalgata i syfte att befästa dess användning. Läroverksgatan används idag som gata men är inte planlagd som det i gällande stadsplan (2184–2993), men underhålls vintertid av kommunens gata/parkavdelning. Läroverksgatan är viktig för att angöra bland annat kommunens kök- och skolmatsal.

GATA₂ (IN- OCH UTFART)

Syftet med in och utfartsområdena är för att säkerställa angöring till Håstaborgsgatan.

Användning av kvartersmark

B, C, D1, S1, K (Bostäder, Centrum, Vård- och omsorgsboende, Gymnasium - och vuxenutbildning samt Kontor)

Syftet med flera markanvändningar är flera, dels att möjliggöra att fastigheten kan försälas (bostäder, centrum, kontor) men också för att tillgodose kommunens eventuella behov (vård-

och omsorgsboende samt gymnasium och vuxenutbildning). Syftet med en bred markanvändning är således för att skapa en flexibilitet i området och kunna hålla planen aktuell över tid.

S2, S3 (Kök och skolmatsal (avser utrymmet mellan våningsplan 0 och 1. Avgränsad vertikalt)

Användningen är begränsad till att gälla för den del där kostenhetens kök och Läroverkets matsal ligger, vilket är utrymmet mellan våningsplan 0 och 1. Båda funktionerna är centrala för skolan och för kommunen i stort. Funktionen finns även delvis inbyggd i den högre byggnadskroppen. För att möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning finns det i planen ett utpekade område för 3D bestämmelse (S₃). Exakt avgränsning vertikalt får fastställas vid en eventuell framtida fastighetsförrättning hos Lantmäteriet.

K, P (Kontor, parkering)

Syftet med detaljplanen är att verka för förtätning och hållbar samhällsutveckling. För att detta ska vara möjligt behöver parkeringsfrågan hanteras på ett sätt som underlättar samnyttjande av parkeringsplatserna och som hushåller med marken. Förslaget är därmed att möjliggöra för en kombinerad kontors och parkeringsbyggnad. Med denna byggnad kan majoriteten av områdets parkeringsbehov lösas i ett parkeringsgarage i två våningar samtidigt som det kan skapas kontorslokaler ovanpå.

E₁ (Nätstation)

Inom fastigheten finns idag en äldre nätstation som föreslås flyttas för lämpligare placering utefter naturmarken och gång och cykelvägen vägen i väster. Ny placering innebär att fastigheten kan nyttjas på ett bättre sätt samt att nätägare (Ellevio) garanteras tillgång till anläggning på ett bättre sätt.

Egenskapsbestämmelser för allmänplats

Gång (Gångväg)

Idag finns en mindre asfalterad gångväg som kommer att falla inom användningen PARK. Syftet är att visa på att gångvägen kan ligga kvar och utgöra en del av parkmarken.

Krossdike (krossdike)

Syftet är att avsätta del av park för ett krossdike för att kunna fördröja och rena dagvatten från Läroverksgatan

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Marken får inte föras med byggnad

Syftet med den prickade marken är flera. Dels är intentionen att styra och begränsa exploateringen i syfte att säkerställa andra centrala funktioner, uteplatser och omhändertagande

av dagvatten exempelvis. Syftet är även att visa på vart markparkering kan lösas. Den prickade marken har också som syfte att ordna en ”internväg” centralt genom området för att ta höjd för bland annat räddningstjänsten och avfallsenhetens behov av transportvägar.

Marken får endast försees med komplementbyggnad

Syftet är visa på vart komplementbyggnader (miljöhus, förråd, cykelgarage etc.) är lämpligt att uppföra i området.

h₁ + 25,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet är att bestämma högsta nockhöjd för den lägre tillbyggnaden för Tunbacka. Intentionen är att befintlig byggnad inte ska kunna byggas till ytterligare. Nockhöjden utgår från befintliga plushöjder.

h₁ + 35,5 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan)

Syftet är att bestämma högsta nockhöjd för kommande kontors- och parkeringsbyggnad. Höjden är bestämt utifrån intentionen om att möjliggöra för att byggnaden kan bli omkring 3–4 våningar hög. För bäst nyttjande av byggrätt föreslås byggnaden byggas i suterräng, där bottenvåningen (garaget) delvis hamnar under marknivå.

h₁ + 41,5 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

Syftet är att bestämma högsta nockhöjd för den högre byggnadskroppen för Tunbacka. Intentionen är att befintlig byggnad inte ska kunna byggas till ytterligare. Nockhöjden utgår från befintliga plushöjder.

n₁ - Marken får inte användas för parkering

Syftet är att säkerställa framkomlighet inom området vad gäller räddning och avfallsfordon men även områden för uteplatser/vistelseytor. Den prickade marken utgör områdets förgårdsmark.

n₂ - Minst 70% av marken inom egenskapsområde ska bestå av naturlig eller anlagd vegetation

Syftet är att bevara/upprätthålla en grön infrastruktur i området även på kvartersmark. Bestämmelsen gäller framförallt där uteplatser föreslås. Med bestämmelsen visar kommunen på viljan av att skapa gröna uteplatser/vistelseytor i området.

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning

Planbestämmelsen finns i syfte att garantera åtkomst till området i de fall det blir flera olika fastighetsägare inom området. G-området säkerställer även räddning och avfalls framkomlighet, tjänster och behov som samtliga inom området har ett behov utav.

f₁ - Entré mot Södra vägen ska finnas

Planbestämmelsen syftar till att framtvunga en huvudentré mot Södra vägen. Södra vägen är en utav kommuns huvudledsgator. Att få en entré åt de hållet är välkomnande för de som kommer med buss, går eller cyklar längs Södra vägen.

f₂ - Parkeringsgaraget får inte angöras längs byggnadens västra och norra

fasad

Intentionen är att omöjliggöra rundkörning och därmed åstadkomma en trevligare utomhusmiljö.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning kommer att ansökas av Hudiksvalls kommun när det är mer klart hur fastigheten kommer att försälas. Nedan anges olika fastighetsbildnings alternativ som detaljplanen medger. Nollalternativet är att ingen fastighetsreglering görs, utan området fortsätter vara kommunens och Tunbacka 6:7.

Alternativ 1 (Fyra fastighetsägare, varav en är kommunen)

Alternativet innebär att området delas upp i fyra fastigheter med fyra fastighetsägare, varav en är kommunen.

- **Fastighet 1.** Bildar fastigheten TUNBACKA 6:7. Till Fastighet 1 ingår även område för tredimensionell fastighetsindelning av B, K, D₁ och S₁.
- **Fastighet 2.** Avstyckas från TUNBACKA 6:7 och bildar egen fastighet
- **Fastighet 3.** Avstyckas från TUNBACKA 6:7 och bildar egen fastighet
- **Fastighet 4.** Avstyckas från TUNBACKA 6:7 och överförs till TUNBACKA 6:6, (Läroverkets fastighet). Till Fastighet 4 ingår även område (S3), det vill säga tredimensionell fastighetsindelning.
- **Allmänna platser** (GATA₁, PARK, GCVÄG) ska överföras till kommunens stamfastighet TINGSHUSBACKEN 2:2.

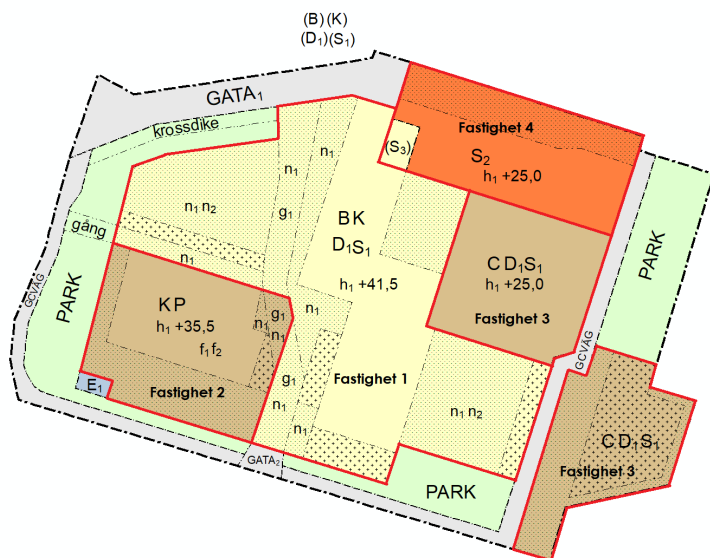


Bild 14: Alternativ 1 fastighetsindelning

Alternativ 2 (Tre fastighetsägare, varav en är kommunen)

Alternativet innebär att området delas upp i tre fastigheter med tre olika fastighetsägare, varav en är kommunen.

- **Fastighet 1.** Bildar fastigheten TUNBACKA 6:7. Till Fastighet 1 ingår även område för tredimensionell fastighetsindelning av B, K, D₁ och S₁.
- **Fastighet 2.** Avstyckas från TUNBACKA 6:7 och bildar egen fastighet.
- **Fastighet 3.** Avstyckas från TUNBACKA 6:7 och överförs till TUNBACKA 6:6, (Läroverkets fastighet). Till Fastighet 3 ingår även område (S₃), det vill säga tredimensionell fastighetsindelning.
- **Allmänna platser** (GATA₁, PARK, GCVÄG) ska överföras till kommunens stamfastighet TINGSHUSBACKEN 2:2.

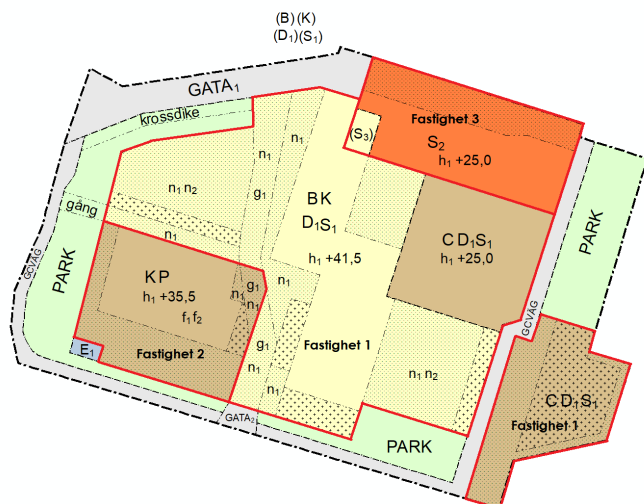


Bild 15: Alternativ 2 fastighetsindelning

Alternativ 3 (Två fastighetsägare, varav en är kommunen)

Alternativet innebär att området delas upp i två fastigheter med två olika fastighetsägare, varav en är kommunen.

- **Fastighet 1.** Bildar fastigheten TUNBACKA 6:7. Till Fastighet 1 ingår även område för tredimensionell fastighetsindelning av B, K, D₁ och S₁.
- **Fastighet 2.** Avstyckas från TUNBACKA 6:7 och överförs till TUNBACKA 6:6, (Läroverkets fastighet). Till Fastighet 2 ingår även område (S₃), det vill säga tredimensionell fastighetsindelning.
- **Allmänna platser** (GATA₁, PARK, GCVÄG) ska överföras till kommunens stamfastighet TINGSHUSBACKEN 2:2.

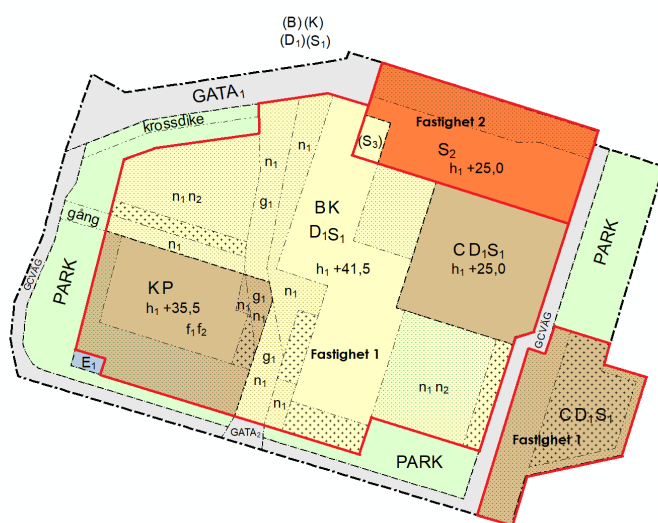


Bild 16: Alternativ 3 fastighetsindelning

3D fastighetsindelning

Köket och skolmatsalen funktion har delvis byggts in i höghusets bottenvåning. Vid en eventuell försäljning och avstyckning av fastigheten behöver utrymmet säkerställas i form av en tredimensionell fastighetsindelning. Exakt avgränsning vertikalt görs vid en lantmäteriförrättning som Hudiksvalls kommun ansöker om, se bild 3 och 4 för förtydligande.

Rättigheter (Servitut och gemensamhetsanläggning)

- Erforderliga underhållsservitut för gemensamma och bärande konstruktioner liksom tekniska utrymmen och funktioner för Tunbacka byggnaden avses upprättas i samband med avstyckning av fastigheten. Med tekniska utrymmen menas bland annat aggregatrum och ventilation liksom erforderliga rör och ledningar. Med bärande konstruktioner menas exempelvis väggar, pelare och bjälklag mm som utgör delar av byggnadens konstruktion.

Hudiksvalls kommun ansöker om underhållsservitut hos Lantmäteriet.

- Nya servitut för utbyggnad av el och fjärrvärme kan komma behöva upprättas i samband med avstyckning av fastigheten.

Hudiksvalls kommun upprättar nya servitut för el och fjärrvärme.

- I planen finns ett utrymme reserverat för gemensamhetsanläggning (**g₁**). Det utpekade utrymmet krävs dels för att garantera åtkomst till området i de fall området utgörs av fler än en fastighetsägare. Utrymmet garanterar även att räddningstjänst och avfall kan passera området, tjänster som samtliga fastigheter inom området har behov utav. Upprättande av gemensamhetsanläggning prövas av Lantmäteriet när och om det blir aktuellt.
 - När detaljplanen vinner laga kraft kommer servitut, väg **21–80:1081** vara obehövlig i och med att Läroverksgatan planläggs som allmänplats – Lokalgata
- Hudiksvalls kommun ansöker om upphävande av servitut

Tekniska frågor

Ellevios nätstation och ledningar

Befintlig nätstation behöver flyttas för bättre disponering av fastighet och för ny bättre placering. Flytt av nätstationer får ske i samband med byggnation av kontors- och parkeringsbyggnad. Fram till dess tillåts nätstation stå kvar i befintligt läge, på kommunens mark. Ellevio önskar löpande dialog avseende tidplan och eventuella förändringar.

Den som initierar flytten av nätstationen bekostar ledningsflytt, ny nätstation bekostar Ellevio. Nya ledningar till nätstation förväntas dras inom allmänplats gång- och cykel (GCVÄG) samt park (PARK).

Ellevios områdesansvarig önskar även uppgifter om planerade effekter för såväl byggkraft som färdiga anslutningar innan projektet med ny nätstation initieras.

El och fjärrvärme

Området är anslutet till el och fjärrvärme. Utbyggnad av el och fjärrvärmenät anpassas utefter behov och framtida fastighetsindelning. Respektive fastighetsägare ansöker och bekostar utbyggnad av el och fjärrvärme.

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.

Utbyggnad vatten och avlopp

Nya förbindelsepunkter för dricksvatten, spillvatten och dagvatten kan behöva upprättas utifall fastigheten avstyckas i flera fastigheter. Förbindelsepunkt anvisas av kommunens va-huvudman. Kostnad för anslutning sker enligt gällande taxa.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten utifrån aktuella riktlinjer och miljökvalitetsnormer. Med dagvatten menas tillfälligt ytligt förekommande regn-, smält eller framträngande grundvatten som avrinner från markytan och som tas om hand i dagvattensystem. I utförd utredning redovisas lämpliga lösningar och förslag på placeringar.

Utbyggnad allmän plats

I samband med planens genomförande kommer allmänplatsmark att behöva byggas ut och iordningställas. I aktuellt fall handlar det om utbyggnad av trottoar (**GCVÄG₁**) längs Håstaborgsgatan, ombyggnad av Läroverksgatan (**GATA₁**) till en lokalgata samt iordningställande av parktyr (**PARK**) utmed Södra vägen och Håstaborgsgatan. Övrig allmän plats är redan befintligt och hanteras av kommunens Tekniska förvaltning. Kommunen bekostar utbyggnad av allmänplats med kommunalt huvudmannaskap. Mer allmänplats innebär även ökade kostnader för kommunens gata/parkavdelning vad gäller drift och underhåll av dessa platser framöver.

Parkering

Exploatör ska anlägga parkering i enlighet med vad som anges i detaljplanens planbeskrivning för att erhålla bygglov:

- Parkeringstalet för bil är satt till 8 platser per 1000 m² BTA
- Parkeringstalet för cykel är satt till 1,0 för ettor, 2,0 för tvåor och 3,0 för bostäder med tre rum eller fler.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift sker enligt kommunens gällande taxa. Planavgift debiteras i samband med samråd, granskning och antagande. Planavgift bekostas av kommunens mark- och exploateringsenhet.

Planekonomi

Då detaljplanen för Tunbacka samkörs med byggnadsnämndens uppdrag för Läroverket (PLAN.2023.4) vad gäller utredningar kommer kostnader för dessa fördelas mellan byggnadsnämnden (**B**) och mark- och exploatering (**M**).

Nedan redovisas mark- och exploateringsenhetens andelskostnader för respektive utredning

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

Planekonomisk bedömning

Kostnader för upprättande av detaljplanen samt kostnader för avstyckning och upprättande av erforderliga servitut mm kommer att tas ut vid en eventuell försäljning av köparen. Kostnader kommer att regleras i ett köpeavtal.

Utbyggnadskostnader allmänplats

- Kostnad för utbyggnad av gång och cykel längs Håstaborgsgatan uppskattas till 350 000kr.
- Kostnad för ut/ombyggnad av Läroverksgatan uppskattas till 2,5 miljoner. Summan avser hela Läroverkets sträckning mellan Södra vägen och Järnvägsgatan och gäller således inte bara för den del som ligger med i detaljplanen. 2,5 miljon hänger alltså samman med detaljplanen för Tunbacka 6:6 (PLAN.2023.4)
- Kostnad för iordningställande av parkytor uppskattas till mellan 100 – 200 000kr.

Drift och underhåll av allmänplats

- Driftkostnad för parkytor uppskattas öka med 20 000kr/år
- Driftkostnad för kommunala gång- och cykelvägar uppskattas öka med 12 100kr/år
- Driftkostnad för Läroverksgatan uppskattas öka med 6 800kr/år. Summan avser hela Läroverkets sträckning mellan Södra vägen och Järnvägsgatan och gäller således inte bara för den del som ligger med i detaljplanen. 6 800kr/år hänger alltså samman med detaljplanen för Tunbacka 6:6 (PLAN.2023.4)

Utbyggnadskostnad allmänna dagvattenanläggningar

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

- Schablonkostnad för krossdike för att rena och fördröja dagvatten från Läroverksgatan är 800kr/meter. Uppskattas kostnad för åtgärd är 83 000kr. Volym som kan omhändertas uppskattas till 15m². Åtgärden avser avrinningsområde G₁, G₂, och G₃. Summan avser hela Läroverksgatans sträckning mellan Södra vägen och Järnvägsgratan och gäller således inte bara för den del som ligger med i denna detaljplan, summan avser även genomförandet av detaljplanen för Tunbacka 6:6 (PLAN.2023.4)
- Schablonkostnad för grönt dike inom parkmark för att rena och fördröja dagvatten från Södra vägen är 300kr/meter. Uppskattad kostnad för åtgärd är 9 000kr. Volym som kan omhändertas uppskattas till 25m². Åtgärden avser avrinningsområde F₂ och F₃.
- Schablonkostnad för anläggande av nedsänkt regnbädd inom parkområde längs Håstaborgsgatan är 10 000kr/m², totalt cirka 600 000kr. Volym som kan omhändertas i denna typ av regnbädd uppgår ytligt till ca 18 m³ vilket motsvarar ett 20-årsregn. Åtgärden avser avrinningsområde E.
- Schablonkostnad för dagvattenkassett inom parkområde för att avlasta kommunens dagvattennät är ca 15 000 kr/m³, totalt ca 900 000 kr. Volym som kan omhändertas i denna typ av underjordiskt magasin uppgår till ca 60 m³ vilket motsvarar ett 1-årsregn. Åtgärden avser avrinningsområde D. Summan för denna åtgärd avser även genomförandet av detaljplanen för Tunbacka 6:6 (PLAN.2024.4) då avrinningsområde D omfattar båda planområdena.

Organisatoriska frågor

Prel. tidplan

Planbesked	20 juni 2023
Samråd	22 april 2024
Granskning	18 juni 2024
Antagande	4 februari 2025
Laga Kraft	3 mars 2025

Upplysningar

Alléer

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

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

Räddningstjänstens behov

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

Fornlämning

Inga kända fornlämningar finns inom området.

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

Radon

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

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

Föroreningar

Inga markföroreningar förekommer eller har förekommit inom eller i närheten av planområdet. Eventuellt påträffade föroreningar åtgärdas i samband med byggnation. Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt

miljöbalken 10 kap 11§ för efterföljande åtgärder. I detta fall är tillsynsmyndigheten Norrhälsinge miljökontor.

Utformning parkeringsgarage

Parkeringshus upplevs ofta som otrygga. Med rätt gestaltning kan tryggheten och upplevelsen förbättras. Aspekter kan vara ljusförhållanden, överblickbarhet, lätt att orientera sig, inga skrymslen samt genomsläpplig fasad. För hjälp och rådgivning kan kommunens brottsförebyggande råd samt stadsarkitekt vara behjälplig.

PLANERINGSUNDERLAG

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

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av Mätenheten, Tekniska förvaltningen, Hudiksvalls kommun. Gällande koordinatsystem i plan är SWEREF 99 16 30 och höjdsystem RH 2000. Kartan är upprättad 2023-10-06 och reviderad 2023-11-10, 2024-01-15 samt 2025-01-21 inför beslut om antagande. Fastighetsbestämning har genomförts berörande Tunbacka 6:1 tom 6:6, Fridhem 2:22, Åvik 2:1 samt Tingshusbacken 2:2.

Översiktsplan 2035

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

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

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

I kommunens översiktsplan anges för området markanvändningen ”centralort”, där utveckling inom befintlig stadsbygd sker främst genom komplettering och förtätning utifrån den enskilda platsens förutsättningar.

Aktuellt projekt anses gå i linje med kommunens viljeinriktning då detaljplanen syftar till att komplettera redan bebyggd miljö. Dels föreslås befintlig byggnad kunna innehålla fler funktioner än vad som idag är möjligt samt att planen möjliggör utveckling och förtätning. Hänsyn till platsens förutsättningar beaktas, bland annat dess närhet till Läroverket och Södra vägen samt allmänhetens intressen.



Bild 17: Aktuellt planområde i Hudiksvalls kommuns översiktsplan 2035 markanvändningskarta

Detaljplaner

Aktuellt planområde berörs av en stadsplan från 1955 (2184–2993) samt del av en detaljplan från år 2000 (2184-P00/7). När denna detaljplan vinner laga upphör berörda delar av stadsplanen (2184–2933) och detaljplanen (2184-P00/7) att gälla inom området, men fortsätter att gälla som tidigare utanför aktuellt planområde.

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

För **Tunbacka 6:7** gäller användningen allmänt ändamål (A) med en byggnadshöjd på 17, 5 meter. Även mark som ej får bebyggas (:::) förekommer, i huvudsak längs med fastighetsgräns. I tillhörande beskrivning står att ”*stadsplaneändringens avsåg sammanslå kvartsdelar och gatumark med Läroverkets område till en enda skoltomt av avsevärd yta i syfte att kunna giva plats för planerad utbyggnad. Läroverksgatans västligaste del har delvis bibehållits som parkmark för att möjliggöra tillfart till tomt nr 1 inom kvarteret Håstasveden*”.

Sen stadsplanen antogs har området för allmänt ändamål (A) bebyggts med Tunbacka vård- och omsorgsboende samt styckats av till två större fastigheter (Tunbacka 6:6; Tunbacka 6:7). Stadsplanen intentioner om att hela området skulle utveckla för Läroverket bedöms därmed inte längre vara aktuellt. Stadsplanen begränsar istället kommunens möjligheter att försälja samt nyttja

fastigheten Tunbacka 6:7 för annat ändamål i de fall vård inte längre skulle vara aktuellt i framtiden.

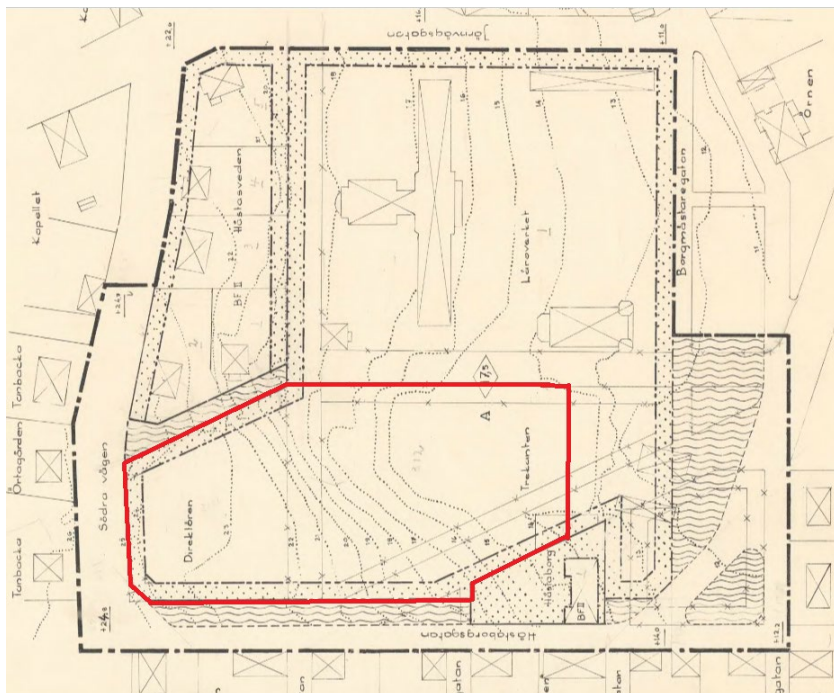


Bild 18: Berört område i aktuell stadsplan från 1955 (aktnr. 2184–2993)

Detaljplan för Tunbacka 9:1 m.fl. i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län (2184-P00/7)

Planområdet berör även del av detaljplanen för *Tunbacka 9:1 m.fl., i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län*. Detaljplanen vann laga kraft 2000. Aktuellt förslag berör främst del av fastigheten **Tingshusbacken 2:2** som i detaljplanen är planlagd som Lokalgata (**L-GATA**). I tillhörande planbeskrivning går att läsa följande: ”Håstaborgsgatan förbereds för trafikförbättrande åtgärder. Studier pågår av gång- och cykelvägnätet utefter Södra vägen/Kungsgatan. Ombyggnad beräknas under 2000. I samband med detta har Håstaborgsgatan studerats och kommunens tekniska förvaltning har föreslagit en förflyttning av gatusektionen norrut mellan Bagargatan och Södra vägen. Den föreslagna gatusektionen är 7,0 meter körbana med en gångbana på vardera sida om 2,25 meter. Förflyttning av körbanan från byggnaderna ger bättre sikt i korsningarna och därmed höjd trafiksäkerhet. När genomförandet kan bli aktuellt är oklart, dock åtgärdas korsningen Södra vägen/Håstaborgsgatan i samband med gc-vägens utbyggnad utefter södra vägen”.

Hittills har denna utbyggnad inte realiserats och bedöms inte heller längre vara aktuell. Idag används delar av berört område som parkeringsyta för Tunbacka 6:7 behov. Att ersätta delar av detaljplanen för de område som planlagts som lokalgata (**L-GATA**) med kvartersmark för bostäder och centrum anses därmed vara mer aktuellt.

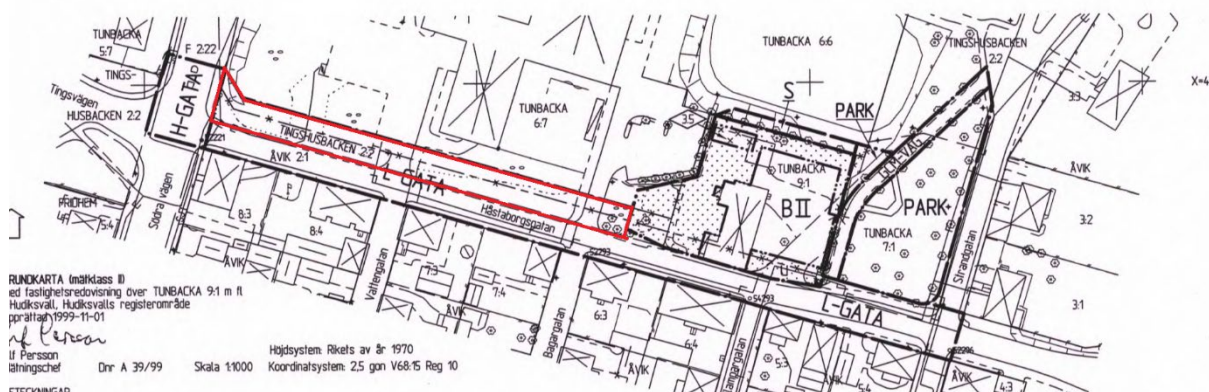


Bild 19: Berört område i detaljplan från 2000 (aktnr. 2184-P00/7)

Tunbacka 9:1

Planområdet angränsar även till fastigheten **Tunbacka 9:1** som är planlagd genom denna detaljplan. Fastigheten Tunbacka 9:1 är planlagd för bostäder (**B**) i två våningar, men som begränsats genom prickmark för den del som gränsar till Tunbacka 6:7. Det anges även att minst 1 parkering/lägenhet skall anordnas inom användningen bostäder.

Cykelpolicy 2016

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

För att lyckas ska kommunen:

- Skapa ett välplanerat, sammanhängande, säkert, tryggt och välskött cykelvägnät.
- Minska hindren för användande av cykel, t ex genom ett gott underhåll av cykelbanor.
- Skapa ändamålsenliga cykelparkeringar.
- Bygga ut cykelvägnätet i tätorterna samt vid behov mellan dessa.

Huvudcykelstråk

Inom de centrala delarna av Hudiksvalls stad har cykelnätet delats in i huvudcykelstråk och lokalt nät. Den uppdelningen av cykelvägnätet syftar till att tydliggöra cykeln som transportmedel. På huvudcykelstråket ska cykeltrafiken prioriteras när man korsar anslutande gator med exempelvis cykelöverfarter. På huvudcykelstråket ska framkomligheten för cyklister prioriteras mer än vad som är fallet för det lokala cykelnätet. Huvudcykelstråket ska dimensioneras för cykling med en hastighet av 30km/h vad gäller sikt, vägutformning och utrymme. För framkomlighet och trafiksäkerhet är det viktigt att huvudcykelstråket har prioritet i korsningar med anslutande gator.

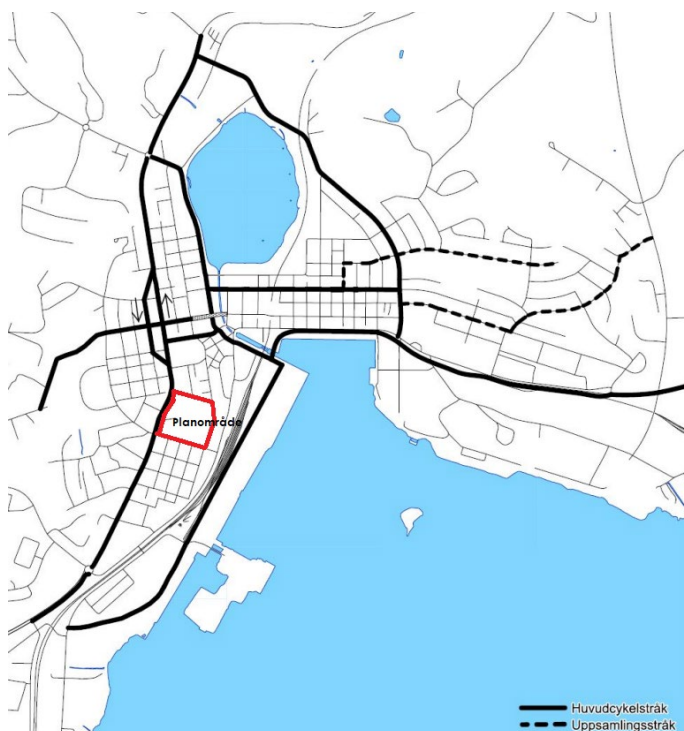


Bild 20: Karta visar Hudiksvalls stads framtida huvudcykelstråk.

För cyklistens trafiksäkerhet är det även viktigt att anslutande in/utfarter från en fastighet tydligt avgränsas så man kan se att man passerar över ett huvudcykelstråk. Kommunen ska vid bygglov verka för att man minimerar risken att backande fordon förekommer ut på en gång- och cykelbana oavsett om det är ett huvudcykelstråk eller lokalt stråk. Befintliga anslutningar där nya cykelstråk byggs kan vara svåra att göra något åt men en ambition är att backning ut på gång- och cykelvägar inte ska ske.

Cykelparkeringsnorm 2022

Till cykelpolicyn finns även en tillhörande parkeringsnorm för cykel, vilken visas i figur 5. Parkeringsnormen för cykel ska eftersträvas i detaljplaneläggning och bygglovsgivning

Cykelparkeringsnorm för bostäder

<u>Bostadsstorlek/typ</u>	<u>Antal cykelplatser</u>
1 rok	1
2 rok	2
3 rok eller fler	3
Enbostadshus	Varje boende ska ha tillgång till en cykelplats
Gruppboende	Särskild utredning för att klargöra behovet

Figur 5: Parkeringsnorm för cykel för bostäder i Hudiksvalls kommun

Parkeringsnorm 1998

Hudiksvalls kommuns parkeringsnorm togs fram 1998, vilken syns i figur 2 nedan.

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

Bild 21: Hudiksvalls parkeringstal 1998

Hudiksvalls VA-policy, 2018

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-10-11, bedöms inte föreslagen detaljplan eller genomförandet medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan

eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap.

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

- Buller
- Kulturmiljö
- Dagvatten/MKN
- Biotopskydd

Utredningar

Barnkonsekvensanalys, Hudiksvalls kommun 2023

I samband med detaljplanen för Läroverksområdet (Tunbacka 6:6) genomfördes 2023-10-19 en workshop och dialog med en klass 9 vid Läroverket. Syftet med workshopen var främst att undersöka hur barn och unga vid Läroverket använder samt upplever skolan och dess närmiljö. Workshopen och dialogen resulterade sedan i en barnkonsekvensanalys (BKA) (Barnkonsekvensanalys för Tunbacka 6:6m Hudiksvalls kommun 2023). Utredningen utgör planeringsunderlag för denna detaljplan samt för detaljplanen med Läroverket (PLAN.2023.4).



Bild 22: Kartläggning av barn och ungas upplevelse av skolmiljön

Eftersom Tunbacka ligger i näraanslutning till skolan visade workshopen att barn och unga framförallt använder fastigheten som "skolväg". Man upplevde även Tunbacka som en del av

skolan eftersom Läroverket har sin matsal i byggnaden. Matsalen pekades även ut som en favoritplats.

Enligt barnkonsekvensanalysen bedöms ungdomarnas bästa vara:

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

I detaljplanen bedöms punkt 2, 3 samt punkt 4 vara särskilt aktuell att beakta.

Punkt 1 och 5 beaktas i detaljplanen för Läroverket (PLAN.2023.4). Punkt 6 och 7 vidarebefordras till kommunens tekniska förvaltning.

Bebyggelseinventering, Norconsult 2023

I samband med planarbetet har en inventering av bebyggelsens kulturvärden i området gjorts av Norconsult. I uppdraget ingick att inventera respektive fastighets historia i korta drag (byggår, arkitektonisk stil) samt vad som är bevarandevärde (originaldetaljer, karaktärsdrag exteriört). Även områdets skulle beskrivas i korthet (när kom den till, vad fanns innan osv). Nedanstående beskrivning av området och Tunbacka är hämtade ur rapporten. Utredningen utgör planeringsunderlag för denna detaljplan samt för detaljplanen med Läroverket (PLAN.2023.4).

Områdets karaktär

I kommunens bevarandeprogram från 1996 ligger Tunbacka inom Läroverksområdet. Tunbacka, Läroverket och bostäderna längs Södra vägen ger också intrycket av att vara en egen stadsdel. Området ligger högt i Hudiksvall med utsikt över Hudiksvallsfjärden. Området domineras av Läroverket som är en monumental byggnad med ett dominerande läger över staden, en profilbyggnad för Hudiksvall. Läroverksbyggnaden tillsammans med gymnastikhallen och vaktmästarbostaden bidrar till områdets karaktär. Hudiksvalls nya läroverk invigdes 18 november 1911.

Den andra dominerande byggnaden är Tunbacka servicehus och med sina fem våningar högt placerade mot Södra vägen utgör även Tunbacka ett inslag i stadsbilden. Men byggnadens terränganpassning, samt att den är indragen från vägen, gör att byggnaden inte får ett så dominerande inslag som en sådan stor byggnad torde få. Även bostadsbebyggelse med villor och mindre flerbostadshus från 1920–1940 talet bidrar till områdets typiska drag. Flera av villorna är välbevarade och har tidstypisk klassiserande arkitektur med tak oftast i rött lertegel.

Huskropparna står nära gatan vilket bildar en stadsmässighet, och ger också större privat trädgård för de boende. Trädgårdarna här har uppväxta löv- och barrträd. Södra vägen är böljande men i övrigt är gatustrukturen rätvinklig.



Bild 23: Lantmäteriets flygfoto över området 1960 och samma vy med flygfoto 2023, visar bland annat att byggnader tillkommit och utökats. Bilden visar också att marken innan Tunbacka var skogsbeklädd (Norconsult, 2023)

Tunbacka

Tunbacka servicehus, eller pensionärscentrat som det står i bygglovshandlingen från december 1976 byggdes på fastigheten som då hette Direktören 1. Direktör PO Fichtelius var dåvarande ägare till marken. Servicehuset utgörs av flera sammanbyggda byggnadskroppar, två större byggnadskroppar som står omlott och har fem våningar (exklusive källare). Byggnadskropparna är terränganpassade mot den sluttande marken och byggda i souterräng. Samt en lägre byggnadskropp i ett våningsplan. Huset ritades av arkitekt Arne Muhr i en tidstypisk modernistisk Brutalistisk stil. Typiskt för stilen är användandet av betong och att låta tekniska och funktionella detaljer utgöra arkitektoniskt motiv.



Bild 24: Fotot visar muren i samma material som byggnadens fasader som ramar in trädgården samt balkongerna som i övre planen har utsikt mot havet, vilket bidrar till kvalitén i lägenheten (Norconsult, 2023).

Trafikbuller, Forcit Consulting, 2023

I och med Tunbackas närhet till Södra vägen har det i planarbetet genomförts en trafikbullerutredning (Forcit Consulting, 2024). Syftet med utredningen var att visa på hur föreslagna bostäder och uteplatser kan leva upp till kravet som ställs på sådana enligt trafikbullerförordningen (SFS: 2015:216). Utredningen utgör planeringsunderlag för denna detaljplan samt för detaljplanen med Läroverket (PLAN.2023.4).

Enligt förordningen, SFS 2015:216

3 § bör buller från väg- och spårtrafik inte överskrida

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

Området och fastigheten nyttjas idag som vård- och omsorg men föreslås kunna nyttjas för bostadsändamål framöver. Förslaget är att tillåta bostadsbebyggelse i den högre byggnadskroppen på fem våningar. Uteplatser avses möjliggöras inom de två grönområdena som finns väster och öster om byggnaden.



Bild 25: Förslag på placering bostäder och intilliggande uteplatser.

Resultatet visar att framtida bostadsbyggnad klarar trafikbullerförordningens krav om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå mot fasad, både utifrån dagens trafik och framtida trafikscenario år 2040. Nuvarande fasadvärden hamnar på mellan 54–65 dBA ekvivalent ljudnivå och framtida nivåer på mellan 54–57 dBA ekvivalent ljudnivå. Resultatet medför att inga åtgärder med avseende på buller behöver göras i detaljplanen.

Resultatet visar även att trafikbullerförordningens krav på uteplatser uppnås, framför allt för den uteplats som ligger öster om byggnaden. Här hamnar de ekvivalenta nivåerna på mellan 35–45 dBA, både utifrån dagens trafik och framtida trafikscenario 2040. För den uteplats som föreslås väster om byggnaden pendlar de ekvivalenta värdena mellan 50–60 dBA.

Vad gäller maxnivåerna så klaras dem även med god marginal inom den uteplats som ligger öster om byggnaden. Högsta uppmätta värde hamnar på mellan 65–70 dBA. För den som ligger väster om byggnaden pendlar maxnivåerna mellan 65–75 dBA. Detta gör att den östra uteplatsen utgör kommande bostäders bullerdämpande uteplats varför högre värden kan accepteras för den västra.

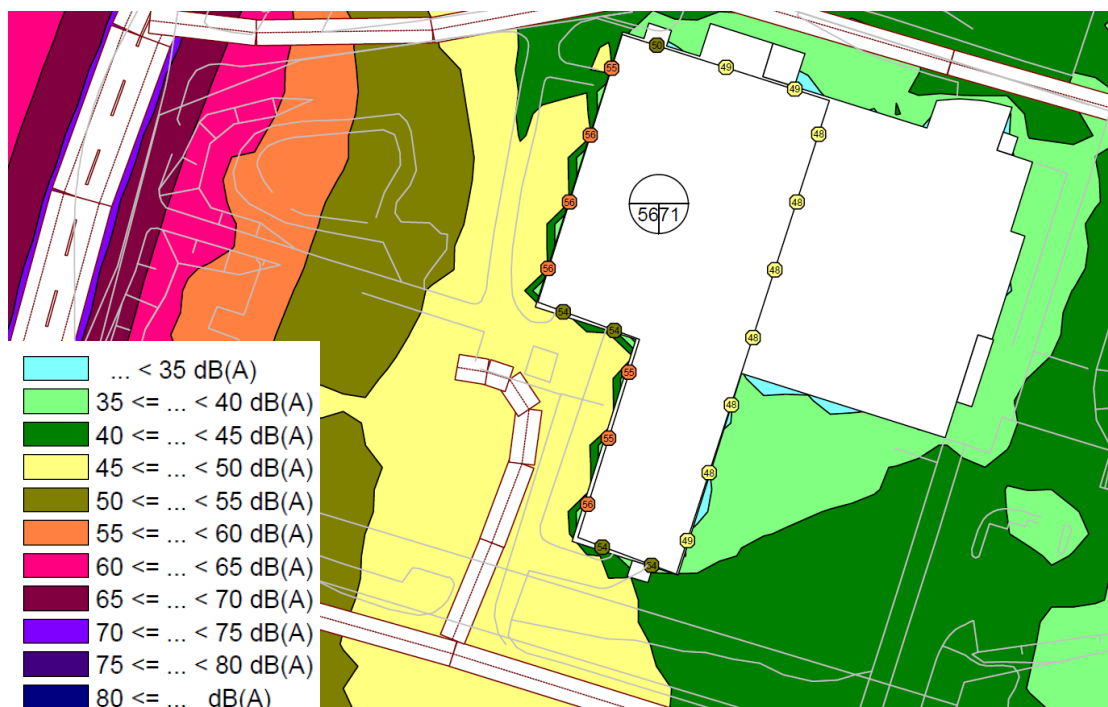


Bild 26: Ekvivalent ljudnivå vid fasad, nuläge (Forcit Consulting, 2023)

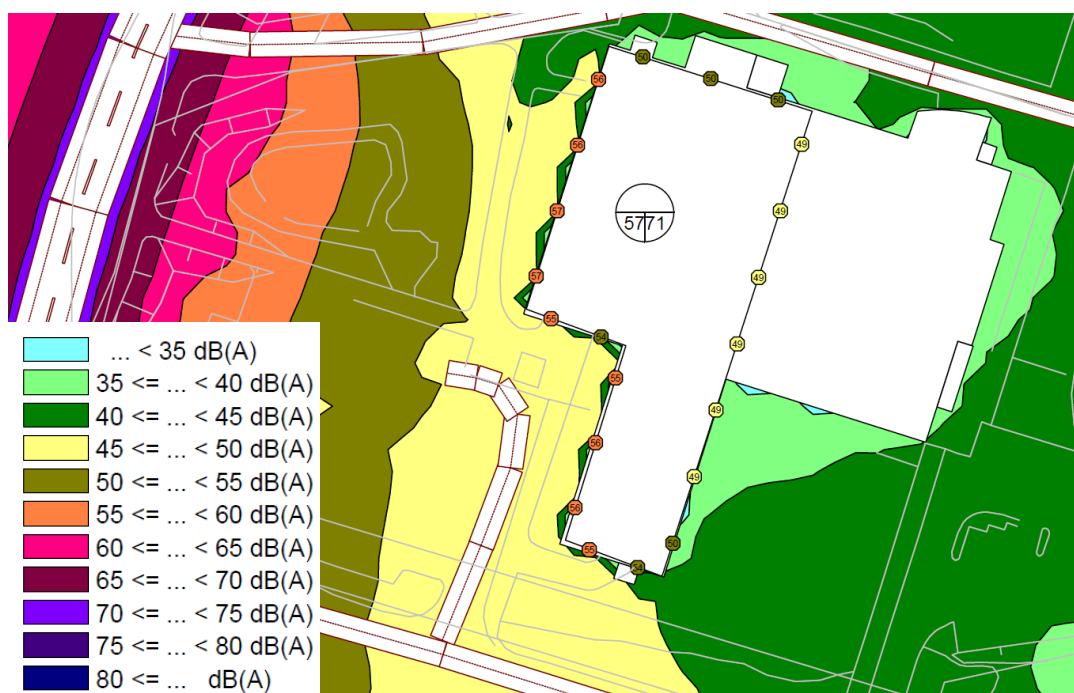


Bild 27: Ekvivalent ljudnivå vid fasad, 2040 (Forcit Consulting, 2023)

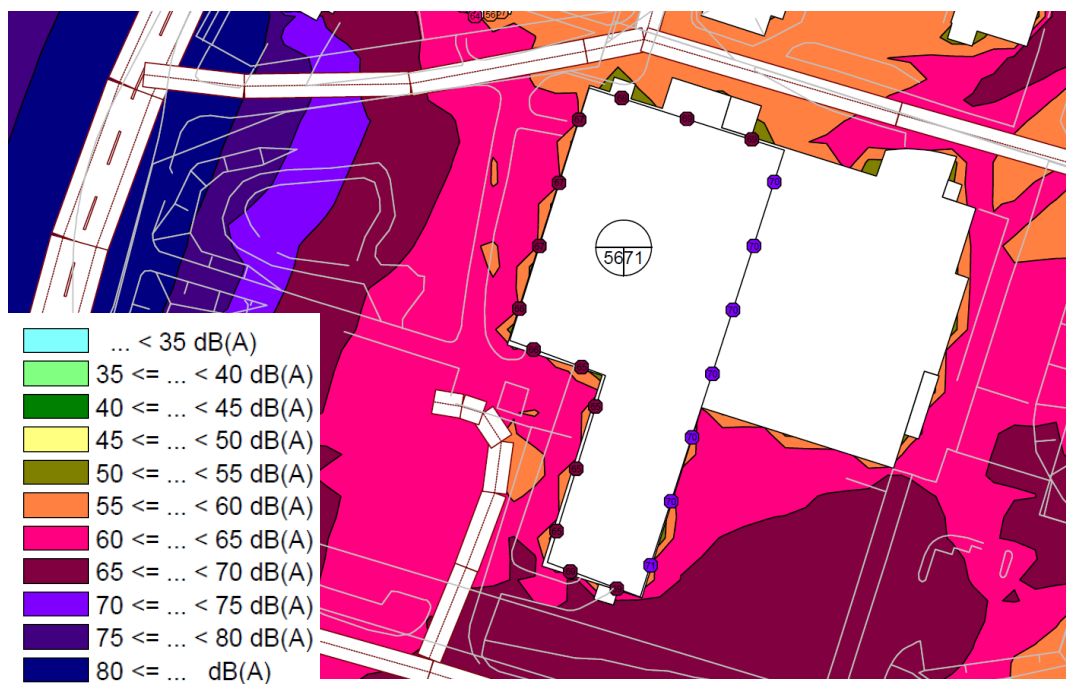


Bild 28: Maximal ljudnivå, nuläge (Forcit Consulting, 2023)

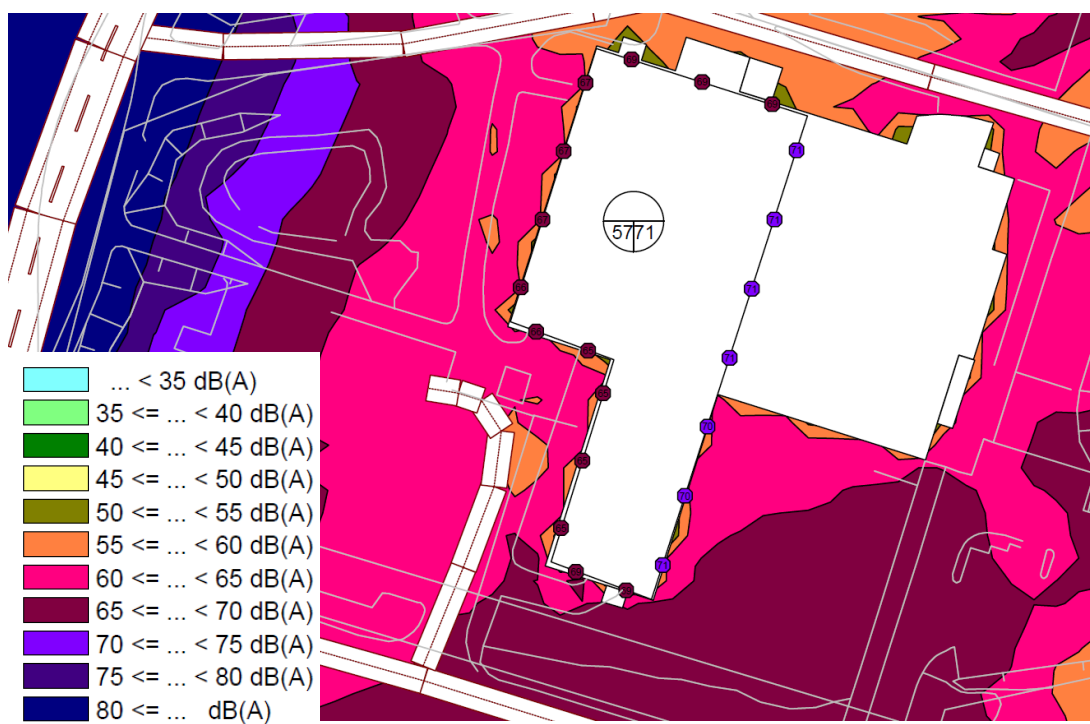


Bild 29: Maximal ljudnivå, 2040 (Forcit Consulting, 2023)

Dagvattenutredning, Sigma Civil 2024

I samband med detaljplanen gjordes en dagvattenutredning utav Sigma Civil på uppdrag av Hudiksvalls kommun. Syftet med uppdraget var att ta ett helhetsgrepp över området och utreda hur, vart och på vilket sätt dagvatten kan tas om hand, både inom kvartersmark och allmänplats med avseende på fördröjning och rening. Utredningen utgör planeringsunderlag för denna detaljplan samt för detaljplanen med Läroverket (PLAN.2023.4).

Flödesberäkningar

Vid beräkning har följande parametrar antagits och följts:

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

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

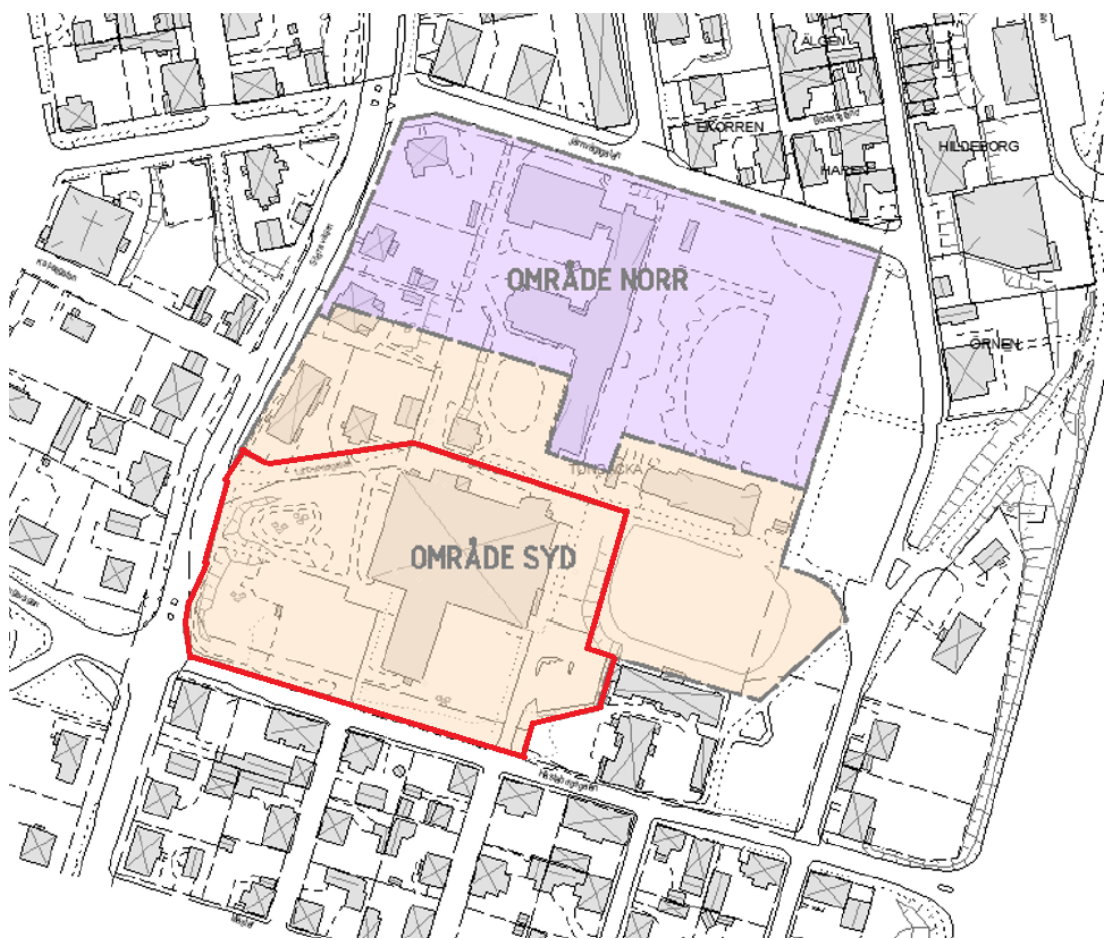


Bild 30: Delområden vid beräkning av flöden. Detaljplanen för Tunbacka i rött. (Sigma Civil, 2024).

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

Figur 6: Flödesberäkningar för hela utredningsområdet (Sigma Civil, 2024)

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

Figur 7: Flödesberäkningar för södra delen av planområdet (Sigma Civil, 2024)

Förslag på dagvattenåtgärder

Utredningsområdet består av 12 delavrinningsområden (A-J) där olika förslag på dagvattenåtgärder har angetts gällande fördröjning och rening. Föreslagna åtgärder är anpassade efter avrinningsområdenas storlek och flöden samt befintliga förhållanden vilket innebär att utformning, val av lösning och antal på lösningar varierar. I bilaga 1 och 2 redovisas förslag på dagvattenåtgärder och lämplig placering. Detaljplanen för Tunbacka berör lösningar som föreslås inom delområde **E**, **F** och **G**. Åtgärderna kan dock behöva projekteras vidare på för att få rätt dimensionering och utformning beroende på hur området slutligen genomförs och byggs ut. Principen är dock att dagvatten ska fördröjas och renas utifrån aktuella riktlinjer och miljö kvalitetsnormer innan det avleds till det kommunala dagvattensystemet. Nedan beskrivs kort de åtgärder som utredningen sett som möjliga.

Delområde E

Åtgärden är en fördröjning och reningslösning. Åtgärden avser kunna ta hand om viss del av Håstaborgsgatan yt-avrinning samt yt-avrinning från parkeringsyta inom Tunbacka. Lösningen föreslås placeras inom planerat parkområde i söder (**PARK**). Lösningen som föreslås är antingen ett dike som underbyggs med krossmaterial alternativt regnbädd med anslutningar via brunnar. Val av utformning är beroende av GC-vägens utformning.

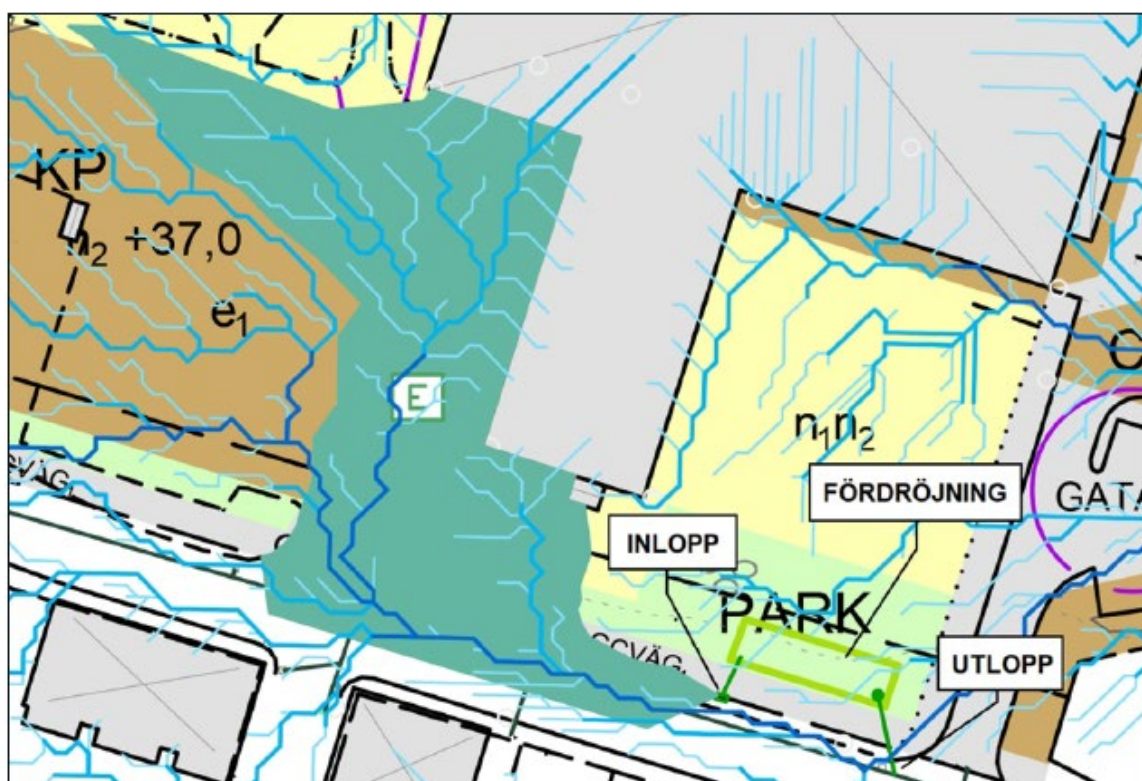


Bild 31: Dagvattenlösning inom delområde E. Turkos yta redovisar avrinningsområde till fördröjning (Sigma Civil, 2024)

Yta	ϕ	Area [m ²]	Area _{red.} [m ²]	Q _{dim.} 1-årsregn [l/s]	V _{erf.} 1-årsregn [m ³]	Q _{dim.} 20-årsregn [l/s]	V _{erf.} 20-årsregn [m ³]
Asfalt	0,8	995	796	11	6	29	17
Grönyta	0,1	255	26	0	0	1	1
	0,7	1250	822	11	7	29	18

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

Delområde F

Delområde F innefattar tre dagvattenlösningar för att hantera den yt-avrinning som förekommer inom Tunbacka.

F1

Åtgärden är en fördröjning och reningslösning för att kunna fånga upp stor del av yt-avrinningen från befintlig parkering. Åtgärden föreslås placeras vid infarten till Tunbacka. Förslagsvis anläggs ett dike eller en nedsänkt regnbädd för ännu bättre rening och fördröjning.

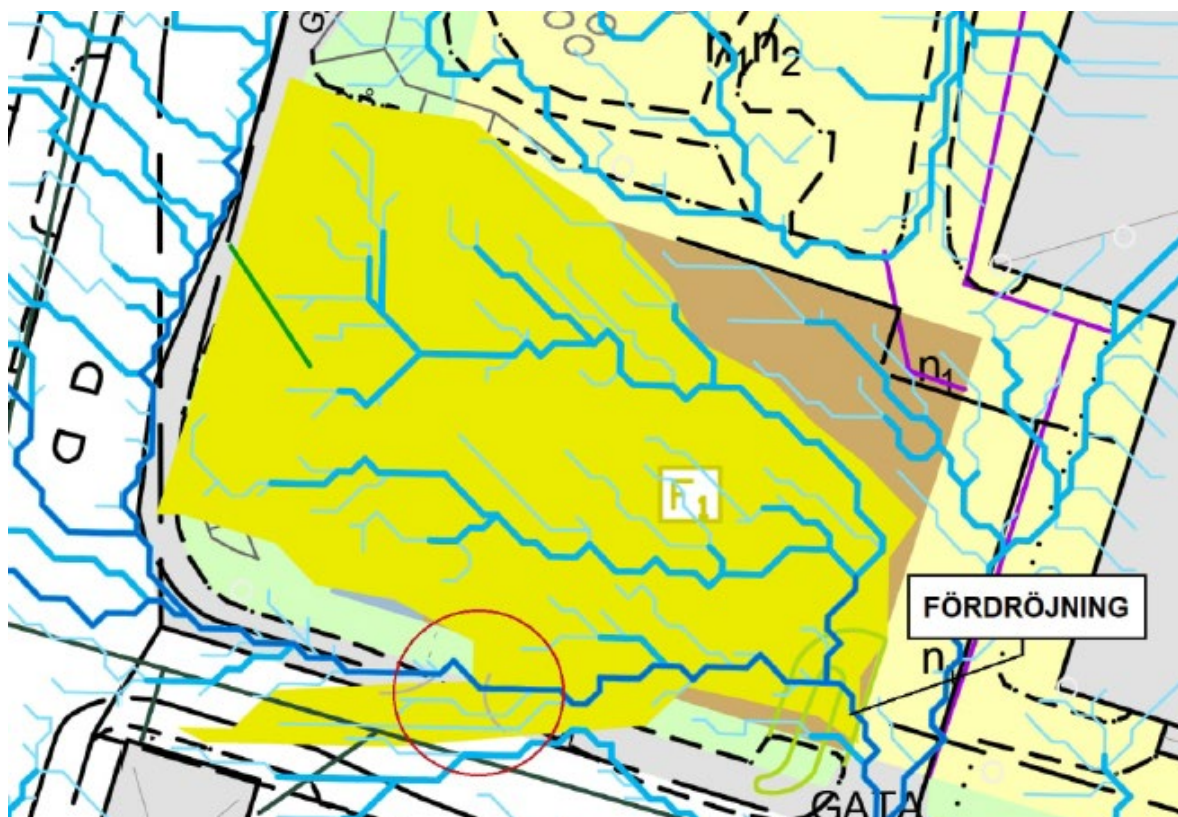


Bild 32: Dagvattenlösning inom delområde F1. Rinnväg inom röd markering kan skapas genom nedsänkt gc-väg och ett ännu större avrinningsområde kan då avledas till fördröjning (Sigma Civil, 2024)

Yta	ϕ	Area [m ²]	Area _{red.} [m ²]	Q _{dim.} 1-årsregn [l/s]	V _{erf.} 1-årsregn [m ³]	Q _{dim.} 20-årsregn [l/s]	V _{erf.} 20-årsregn [m ³]
Asfalt	0,8	1260	1008	13	8	36	22
Grönyta	0,1	490	49	1	0	2	1
	0,6	1750	1057	14	8	38	23

Figur 9: Flöde och genererad volym till dagvattenlösning F1 (Sigma Civil, 2024)

F2

Åtgärden är en fördröjning och reningslösning för att kunna fånga upp stor del av yt-avrinningen som kommer uppströms och längs Håstaborgsgatan. Förslagsvis anläggs t.ex. kantsten för att möjliggöra en rinnväg in till en fördröjning inom parkeringsytan. Anläggningen ligger i nordsydlig riktning med mycket plan profil vilket är gynnsamt för att skapa en fördröjningsvolym.

En annan tänkbar lösning är att ett underjordiskt magasin anläggs vilket befintligt dagvattenledningssystem kan ansluta till. Tömning behöver antagligen ske via infiltration om inte befintligt ledningssystem är djupt anlagt strax nedströms.

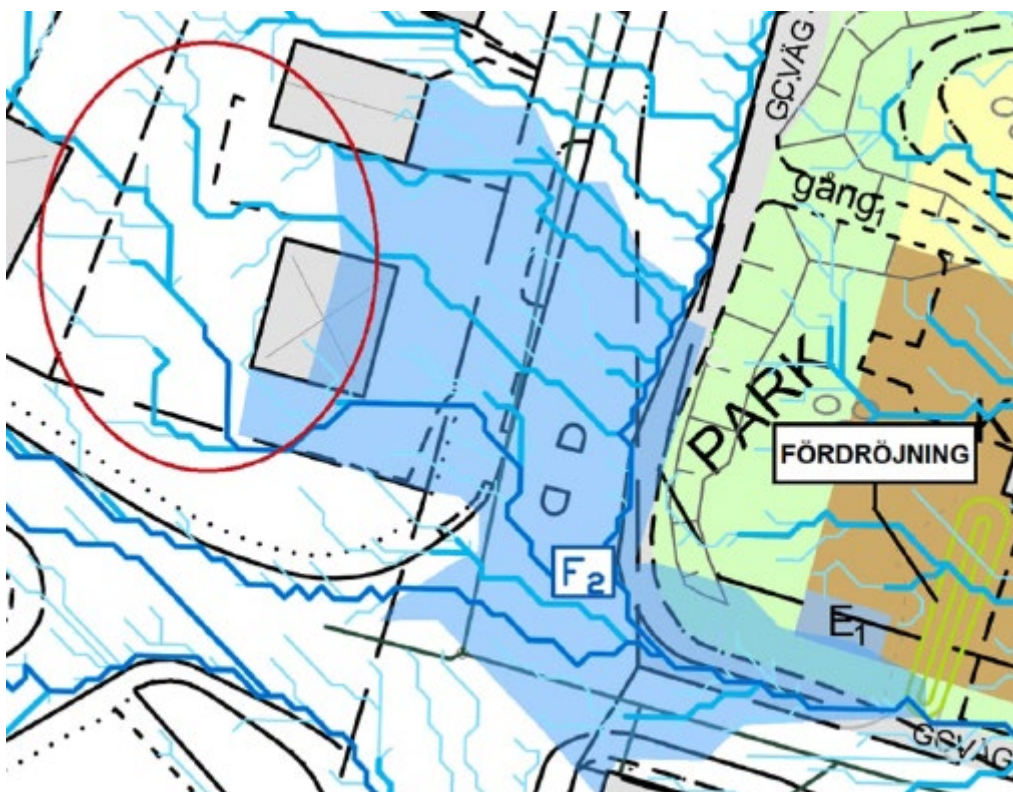


Bild 33: Dagvattenlösning inom delområde F2 (Sigma Civil, 2024)

Yta	ϕ	Area [m ²]	Area _{red.} [m ²]	Q _{dim.} 1-årsregn [l/s]	V _{erf.} 1-årsregn [m ³]	Q _{dim.} 20-årsregn [l/s]	V _{erf.} 20-årsregn [m ³]
Tak	0,9	50	45	1	0	2	1
Asfalt	0,8	1203	962	13	8	34	21
Grönyta	0,1	87	9	0	0	0	0
	0,8	1340	1016	14	8	36	22

Figur 10: Flöde och genererad volym till dagvattenlösning F2 (Sigma Civil, 2024)

F3

Längs med Södra vägen finns en rännstensbrunn som skulle kunna avledas till planerad parkmark (PARK) för att avlasta det kommunala dagvattenssystemet. Södra vägen ligger ca 1 m ovanför parkmarken vilket medför att dagvattenledningen antagligen kan avledas till ett dike eller fördröjningsyta som anläggs i parkmarken. Alternativt anpassas/byts rännstensbrunnen ut med

ett dämme så att dagvatten primärt går till parken och vid större regn bräddas dagvatten i brunnen ut på ledningssystemet.

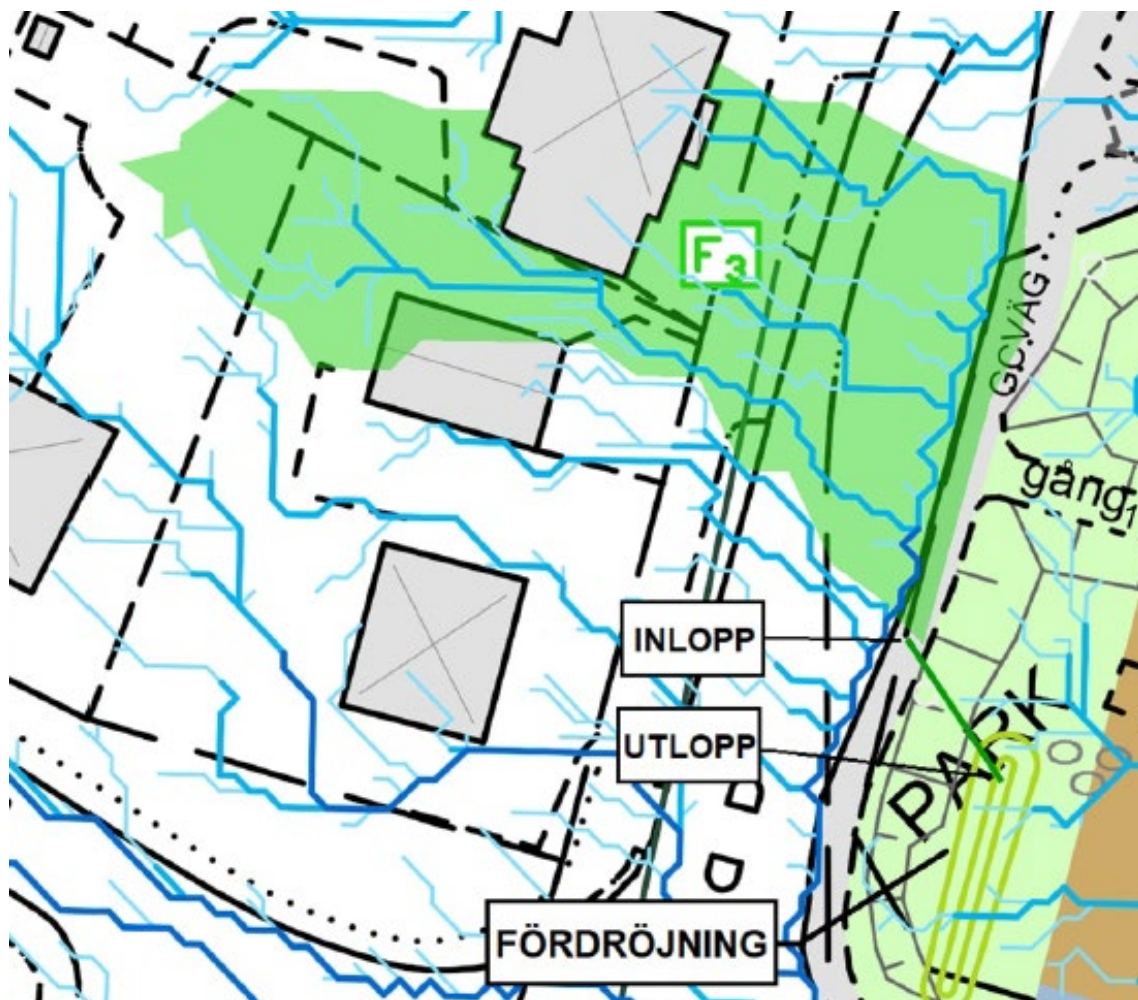


Bild 34: Dagvattenlösning inom delområde F3. Grönyta redovisar avrinningsområde till fördröjning (Sigma Civil, 2024)

Yta	ϕ	Area [m ²]	Area _{red.} [m ²]	Q _{dim.} 1-årsregn [l/s]	V _{erf.} 1-årsregn [m ³]	Q _{dim.} 20-årsregn [l/s]	V _{erf.} 20-årsregn [m ³]
Tak	0,9	20	18	0	0	1	0
Asfalt	0,8	772	618	8	5	22	13
Grönyta	0,1	320	32	0	0	1	1
	0,6	1112	668	9	5	24	14

Figur 11: Flöde och genererad volym till dagvattenlösning F3 (Sigma Civil, 2024)

Delområde G

Delområde G innefattar tre avrinningsområde (varav ett berör aktuell detaljplan) för att hantera yt-avrinning längs med Järnväggsgatan.

G1

Läroverksgatan ska breddas enligt detaljplanen med ca 7,5 m gata (GATA₁). Förslagsvis skevas gata i sydlig riktning där ett krossdike anläggs längs med parkmark. Läroverksgatan är mycket brant på ca 12% vilket medför att ett traditionellt dike inte kan fördröja dagvatten, varför ett krossdike rekommenderas. Även ett krossdike har svårt att behålla en dagvattenvolym vid dessa branta lutningar men ett antagande har gjorts att detta ändå kan ske.

Hela sträckan av Läroverksgatan går inte att omhänderta utan intrång på kvartersmark vilket medför att ca 50 m går att avleda till föreslaget krossdike. Figur 8 redovisar flöden och generad dagvattenvolym för de första 50 m och inom parentes hela sträckan Läroverksgatans sträckning.



Bild 35: Dagvattenlösning inom delområde G. Blå yta redovisar avrinningsområde till fördröjning (Sigma Civil, 2024)

Yta	ϕ	Area [m ²]	Area _{red.} [m ²]	Q _{dim.} 1-årsregn [l/s]	V _{erf.} 1-årsregn [m ³]	Q _{dim.} 20-årsregn [l/s]	V _{erf.} 20-årsregn [m ³]
Asfalt	0,8	490 (535)	392 (428)	5 (6)	3 (3)	14 (15)	8 (9)
	0,8	490 (535)	392 (428)	5 (6)	3 (3)	14 (15)	8 (9)

Figur 12: Flöde och genererad volym till dagvattenlösning G. Värde inom parentes avser hela sträckan Läroverksgatan ner till Järnväggsgatan (Sigma Civil, 2024).

Förslag krossdike

- Längd: ca 50 meter
- Bredd: 1,2 meter
- Djup: 0,6 meter

Volym som kan omhändertas i detta typ av dike uppgår till ca 9m³ vilket motsvarar ett 20-årsregn.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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

Riksintressen

Kulturmiljövården

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

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



Bild 36: Området inom riksintresset för kulturmiljö

Totalförsvar

Hela Hudiksvalls stad omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808). Området klassas som ett område med särskilt behov av hinderfrihet med anledning av väderapparater 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. Dock planeras ej för byggnader som överstiger en totalhöjd på 45 meter och planförslaget bedöms därmed ej påverka riksintresset negativt.

Miljökvalitetsnormer

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

Idag finns det särskilda normer för:

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

Luft

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

Hudiksvalls kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund (SLB). SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) för utsläppsåret 2015.

Beräknade halter för området:

10–15 µg/m³ PM10 per år (normvärde 40 µg/m³, miljökvalitetsmål 15 µg/m³).

24–30 µg/m³ NO₂ per år (normvärde 40 µg/m³, miljökvalitetsmål 20 µg/m³).

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

Vatten

Slutlig recipient för planområdets dagvatten är Hudiksvallsfjärden med anslutning via trumma nordöst om området. Enligt VISS (VISS 2023) är Hudiksvallsfjärden (SE614165-171500) en utpekad vattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer. En huvudregel är att en recipients status inte får försämrats av verksamheter, planer, projekt eller liknande. Detta av EU-domstolen förtydligat med att ingen enskild kvalitetsfaktor får försämrats.

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

Figur 13: Miljökvalitetsnormer (MKN) och status för Hudiksvallsfjärden

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

Omgivningsbuller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Hudiksvalls kommun berörs således inte av MKN för omgivningsbuller. Men eftersom detaljplanen möjliggör för bostäder är bedömningen att bullernivåer ändå bör undersökas för att bostäderna ska leva upp till svensk lagstiftning.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Miljö

Dagvatten

Fastigheten utgörs idag av större andel hårdgjorda ytor för parkering samt bebyggd mark. I området förekommer även en del grönytor i form av båda anlagda gräsmattor och naturlig vegetation som buskar och träd. Inom grönområdena omhändertas dagvatten lokalt och kan infiltreras på plats. För de hårdgjorda ytorna omhändertas dagvattnet via dagvattenrännor/stuprör och brunnar med direkt avledning till kommunens dagvattennät. För dagvattnet från dessa ytor sker alltså ingen fördröjning eller rening vilket inte är en hållbar lösning.

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

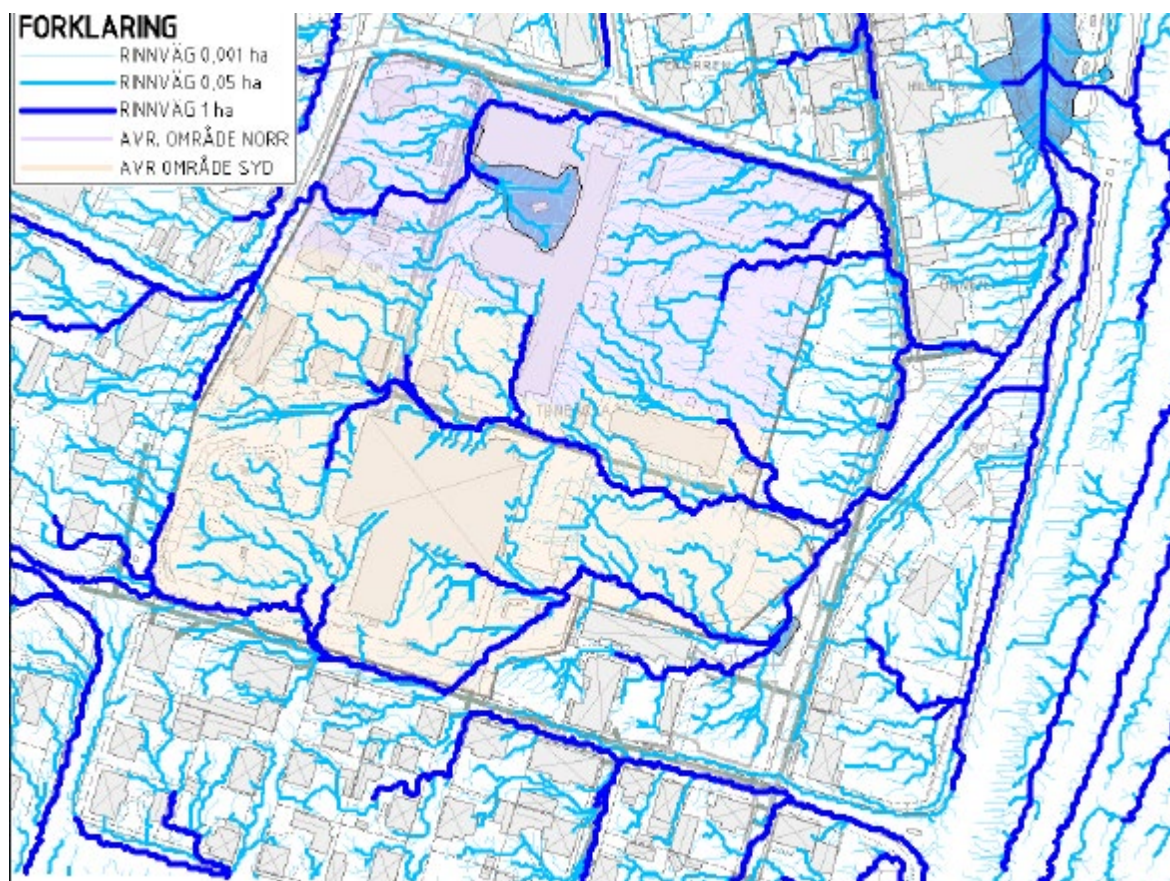


Bild 37: Ytliga avrinningsvägar inom området som går från väst till öst och avleds sedan vidare i nordlig riktning till större lågpunkt längs Stationsgatan (SigmaCivil, 2024)

Geotekniska förhållanden

I samband med att Tunbacka pensionärscentrum uppfördes gjordes en geoteknisk undersökning. Utredningen visade då att markytan inom större delen av området utgjordes av torvjord samt stark kuperad rikblockig och storblockig moränmark. Uppfyllanden som bestod av vegetationstäckte ca 0,3 m, torrskorpesilt (mjåla) ca 0–1 m och friktionsjord – morän – till obekant djup. Upptagna jordprover vid provgroppsgrävningen visar att moränen har en övervägande sandig jordmassa uppblandat med block.

Från markytan räknat består jordlagren av torvjord (ca 0,2 m) vilande på rikblockig och storblockig friktionsjord – morän. Moränen är en övervägande siltig jordmassa, starkt uppblandad med block. Blockigheten är mycket stor i markytan. På vissa ställen förekommer blockanhopningar.

Enligt SGU:s jordartskarta och genomsläpplighetskarta visar på att planområdet består av moränlera. Inom planområdet klassificeras genomsläppligheten som medelhög, detta i en tregradig skala (hög, medelhög och låg). Vilket överensstämmer med den tidigare utförda geotekniska undersökningen.



Bild 38: Jordartskarta som visar markförhållandena inom planområdet (1:25 000 - 1:100 000, SGU)

Fysisk miljö

Området ligger topografiskt högt i Hudiksvall med utsikt över Hudiksvallsfjärden och lutar från väster till öster. Nivåskillnaderna inom planområdet varierar mellan 11 till 8 meter, med en högsta punkt på +26 möh och en lägsta på + 15 möh (RH2000)

Planområdet ligger centralt i Hudiksvalls stad, cirka 250 meter från Hudiksvalls centralstation och cirka 500 meter från Hudiksvalls stadskärna. Fastigheten innehåller idag Tunbacka Servicehus, vilken primärt används som vård- och omsorgsboende. Till fastigheten hör ytor för parkering och vistelseytor för personal, boende och besökare. Utöver att byggnaden fungerar som vård- och omsorgsboende så nyttjas byggnaden även av kommunens hemtjänst. Även lärandeförvaltningen hyr två lägenheter. I byggnaden finns också Läroverkets matsal samt kostenhetens kök som lagar mat åt boende på Tunbacka och åt Läroverket (men även åt kommunen i övrigt).

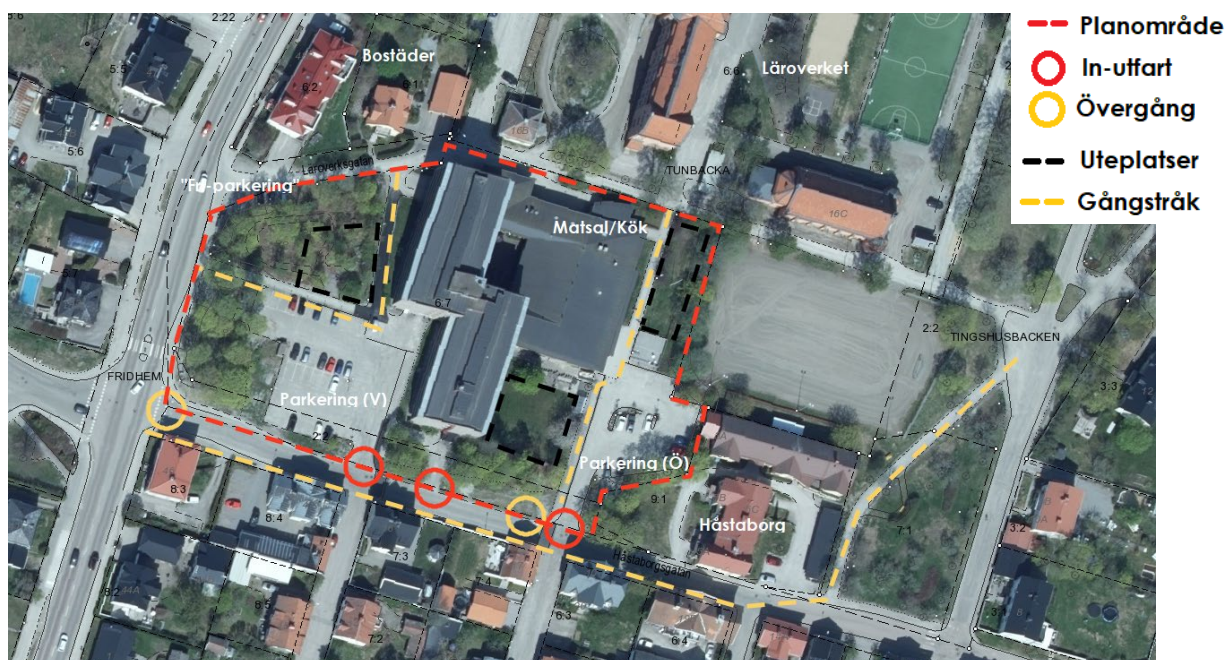


Bild 39: Övergripande strukturer och funktioner inom/runtom området

Stadsbild

Tunbacka pensionärscentrum upptar ungefär 28% av fastighetens totala storlek. Byggnaden är uppförd i fem plan med fasad i betong. Utöver byggnaden för Tunbacka förekommer en större andel hårdgjorda ytor för parkering samt en del grönytor i form av naturlig vegetation och anlagda gräsmattor.

Ur ett stadsbildsperspektiv dominerar Tunbackabyggnaden och helhetsintrycket upplevs gärna som hårt och tungt på grund av byggnadens klossliknande utformning och omkringliggande parkering. Tunbacka är som mest synlig från Håstaborgsgatan. Från Södra vägen skärmas istället byggnaden av befintlig vegetation vilket gör att byggnaden inte blir lika framträdande. Vid betraktelse från Läroverket eller Håstaborg upplevs byggnaden inte heller som lika tung och dominant, då det även från detta perspektiv finns gott om vegetation och andra byggnader som "bäddar" in Tunbacka. Det kan alltså konstateras att grönskan i området lättar upp upplevelsen av Tunbacka.



Bild 40: Tunbacka sett från Södra vägen och Håstaborgsgatan.

Från området är havet idag synligt från våning 2 eftersom fastigheten ligger mellan +18 och + 20 möh (RH2000) och stadsdelen ligger i en sluttning ner mot vattnet. Sett från havet är Läroverket den byggnad som dominerar medan Tunbackabyggnaden har en mer underordnad roll i stadsbilden.

Alléer

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

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

Kommens bedömning är att alléstrukturer främst förekommer längs Södra vägen och öster om Tunbackas huvudentré, längs med gångväg.

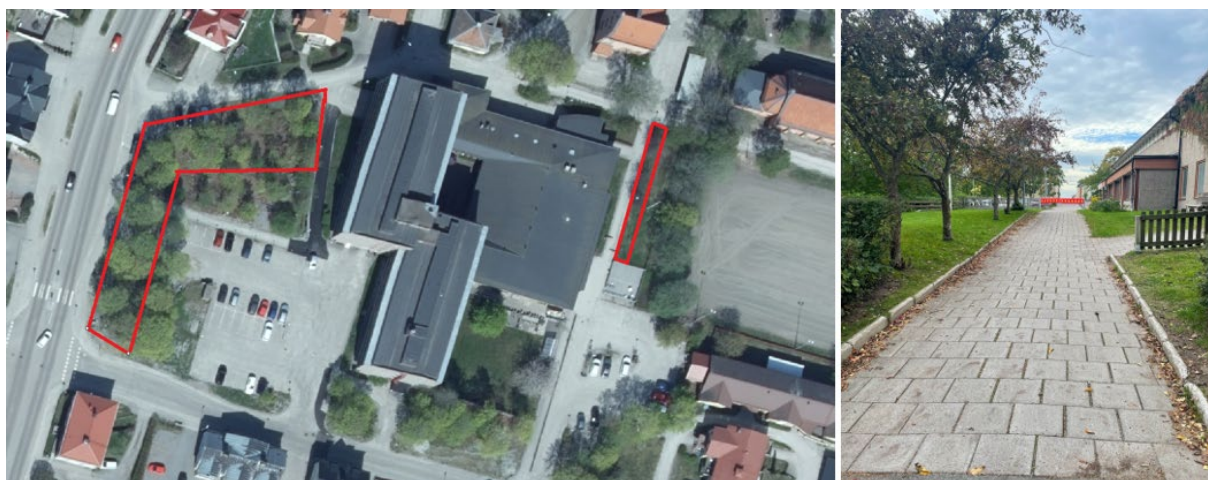


Bild 41: Områden som kommunen bedömer kan innehålla alléstrukturer.

Social miljö

Grönområden, lek och rekreation

Själva planområdet i sig bedöms inte hysa större värden för rekreation eftersom fastigheten endast består av mindre vistelsezoner/uteplatser. Enligt riktlinjer från Boverket bör dock större grönområden finnas inom 200–300 meter från bostad för att ha en positiv effekt på människors hälsa.

Lämpliga närliggande grönområden/parker är Äppelparken (150 m), Åviksparken eller Huggarparken (300 m). I Huggarparken finns även lekplats och mer parklikande miljöer med sittbänkar och planteringar än vad som bedöms förekomma i Äppelparken och Åviksparken, som mer är betrakta som mindre grönstråk med inga eller få rekreativa värden. Däremot finns Åviks lekplats inom 300 meter, liksom Läroverkets skolgård (10 m), som kan nyttjas för lek när skolans verksamhet är stängd. Bedömningen är därmed att det finns god tillgång till områden anordnade för lek och utevistelse. Närmsta större strövområde (Tätortsnära skog) finns däremot mellan



Bild 43: Ordnade uteplatser inom området, västra och östra

Teknisk försörjning

El och värme

Området är anslutet till kommunens fjärrvärmenät. Idag finns även en äldre nätstation från 1975 i området vilken dels försörjer aktuell fastighet med ström men även intilliggande Läroverket och bostadskvarter i söder. Enligt Ellevio kan nätstationen vara aktuell att byta ut inom snar framtid.

Tele- och datakommunikationer

Området är anslutet till fiber.

Vatten och Avlopp (VA)

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp med anslutning i Håstaborgsgatan samt även avlopp i den gångväg som går mellan Läroverket och Tunbacka.

Dagvatten

Bild 44 visar befintliga allmänna dagvattenledningar inom området. Ledningarna är placerade längst de vägar som utgör större rinnstråk i området, se bild 37 för rinnstråk.



Bild 44: Befintligt dagvattenledningssystem i området (SigmaCivil, 2024)

Avfall

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

Nuvarande avfallsstation/miljöhus ligger söder inom fastigheten. Miljöhuset nås via Håstaborgsgatan och där avfallsbilarna gör en rundkörning inne på fastigheten vid tömning.

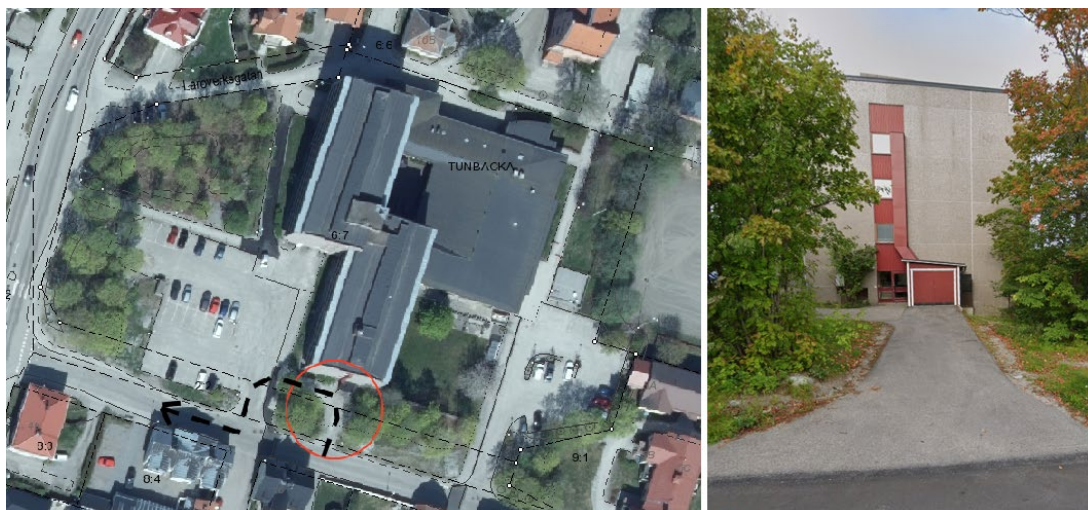


Bild 45: Befintlig avfallsstation

Service

Offentlig- och kommersiell service och arbetsplatser

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

Området ligger också i direkt anslutning till Läroverket, med elever i årskurs 7–9. Närmsta förskola är Äviks förskola som ligger cirka 300 meters promenadväg bort och närmsta F-6 skola är Västra Skolan, ungefär 600 meter bort. Även Håstaskolan finns inom gångavstånd, ungefär 700 meter bort.

Trafikmiljö

Gatunät

Planområdet ligger centralt i Hudiksvall och omges således av kommunala gator och vägar. Väster om området går en av kommunens huvudledsgator, Södra vägen. Söder om området går Håstaborgsgatan, en mindre lokalgata med en hastighet på 40km/h. Årsdygnstrafikmätning (ÅDT), utförd av Hudiksvalls kommun våren 2023, visade att Södra vägen trafikeras av cirka 13 113 fordon/dygn. Hastighetsgränsen är 60km/h och kommunen är väghållare. Detta gör att Södra vägen orsakar högre nivåer av buller.

Norr i området finns även Läroverksgatan som har sin sträckning genom två fastigheter, Tingshusbacken 2:2 och Tunbacka 6:6 (Läroverkets fastighet). Hastigheten på Läroverksgatan är 30km/h. Läroverksgatan är i dagens gällande stadsplan inte planlagd som väg men nyttjas som detta i praktiken. Dels har flertalet utav de boende tillåtelse att ha sina in- och utfarter mot Läroverksgatan (avtalsservitut) samt att Läroverksgatan används för angöring av kommunens kök och skolmatsal inom Tunbacka 6:7. Läroverksgatan används även av de ungdomar som går på Läroverket, framför allt de som kommer med buss eftersom Läroverksgatan ansluter till busshållplatsen längs Södra vägen.



Bild 46: Läroverksgatan

Kollektivtrafik

Hållplatsläge för buss finns längs Södra vägen.

Utfarter, parkering och varutransporter

In- och utfart från fastigheten sker idag mot Håstaborgsgatan. Totalt finns tre, där den mellersta leder till verksamhetens miljöhus/sopstation. De två övriga används för att nå anordnade parkeringsplatser inom fastigheten. Se bild 39 för in- och utfarter.

Idag finns uppmärkta parkeringsplatser för cirka 56 personbilar, 36 för den västra och 20 för den östra. Den östra parkeringen samnyttjas även mellan Tunbacka vård- och omsorgsboende och Håstaborg, där sex är reserverad för Håstaborgs behov. Det förekommer även ”friparkering”/otillåten parkering utmed Läroverksgatan, på mark som i dagens gällande plan (aktnr. 2184–2993) är planlagd som parkmark. Enligt uppgifter från närboende används ytan dels som privatparkering och som ”pendlar parkering”. Se bild 39 för parkeringsytor.

Gång- och cykelstråk

Inom planområdet förekommer flera gångstråk som i flera fall flyter över fastighetsgränser och nyttjas av både skolans elever och lärare samt av Tunbackas boende, besökare och personal. Men även av allmänhet i övrigt.

Till de mer utmärkande stråken hör de som går öster om Tunbacka. Delar av detta stråk sammanfaller med Läroverket och Tunbackas gemensamma matsal samt med Tunbackas huvudentré. Stråket används av både lärare, elever och besökare och personal och upplevdes välanvänt vid platsbesök. Vid huvudentrén och matsalen är gångstråket fint ordnat med stenplattor och plantering. Gångstråket underhålls även av Hudiksvalls kommuns gata-parkavdelning. Se bild 39 för östra stråkets sträckning genom området.

Även stråket som går väster om Tunbacka är utmärkande för området. Här finns en asfalterad allmän gång- och cykelväg som ansluter till den större parkeringsytan i väster samt till det mer interna gångstråket som leder ut mot Södra vägen/busshållplats. Gång- och cykelvägen skapar en länk mellan Läroverksgatan och Tunbacka. Enligt uppgifter från närboende, skolan och social och omsorgs nyttjas dock detta stråk inte någon större utsträckning. Se bild 39 för västra stråkets sträckning genom området.



Bild 47: Gångväg utmed Tunbackas huvudentré och matsal samt gång- och cykelväg mellan Läroverksgatan och Tunbacka

Längs Håstaborgsgatans södra sida finns en långsgående trottoar, avskild med kantsten. På motsattsida är gångmöjligheterna begränsade eftersom trottoar helt saknas mellan korsningen Håstaborgsgatan/klampargatan och Södra vägen. Skyltade övergångsställen finns i korsningarna

Bagaregatan/Håstagatan och Håstagatan/Södra vägen. Se bild 39 för trottoarer och övergångställen.

Längre österut, utanför planområdet (inom Äppelparken) finns en skyltad gång- och cykelväg som ansluter till Håstaborgsgatan, där cyklister hänvisas ut till gatuområdet och gående till den trottoar som finns utmed Håstaborgsgatans södra sida. Denna gång och cykelväg har sin sträckning ner till Hudiksvalls centralstation. Se bild 39 för anslutande gång- och cykelväg.

KONSEKVENSER

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

Fastigheter och rättigheter

Allmän- och enskild kvartersmark

I aktuellt förslag förekommer en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt byggande) och enskild kvartersmark inom planområde. Användningarna B och C (bostäder och centrum) betraktas i de flesta fall som enskild kvartersmark och vård- och omsorgsboende (**D₁**) samt gymnasium och vuxenutbildning (**S₁**) som allmän kvartersmark. Enligt 6 kap 13 § och 14 kap. 14 § PBL utlöser allmänna ändamål rätten för kommunen att lösa sådan mark (om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd) samt rätten för fastighetsägare att begära att kommunen skall lösa in sådan mark för det allmänna ändamålet.

I aktuellt fall bedömer kommunen att det inte föreligger några problem med detta samt att riskerna för att ovannämnda skulle inträffa är små eller inga. Den allmänna kvartersmarken inkluderas enbart i planen för att säkerställa att kommunen kan nyttja Tunbacka för eventuella kommunala behov efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Om kommunen dock inte ser det behovet medger den enskilda kvartersmarken att kommunen istället kan försälja marken. Att privata skulle kräva att kommunen löser in fastigheten på grund av den allmänna kvartersmarken anses inte eller troligt eftersom de i sånt fall skulle riskera att behöva försälja fastigheten med förlust (Bostäder, centrum högre marknadsvärde än kvartersmark för vård- och omsorg samt gymnasium och vuxenutbildning).

Kulturmiljö samt skydd av kulturvärden

Tunbacka omfattas idag av en äldre stadsplan från 1955 (2184–2993) som från början syftade till att platsen skulle utvecklas för skolverksamhet. Likt stora delar av Hudiksvalls stad omfattas Tunbacka av riksintresse för kulturmiljövården enligt 1 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) vilket betonar vikten av hänsyn vid planering. Tunbacka omnämns i Hudiksvalls bevarandeprogram från 1996, dock inte som en kulturhistoriskt viktig byggnad utan mer i jämförelse med Läroverket som i programmet bedöms ha ett kulturvärde.

Tunbacka är uppförd år 1978, alltså för cirka 46 år sedan, och börjar bli intressant eftersom den är en bärare av sin tids kulturarv. Att skydda vår kulturmiljö är ett allmänt intresse både enligt miljöbalken och plan- och bygglagen. I samband med planarbetet gjordes därför en bebyggelseinventering för att kunna bedöma byggnadens betydelse. Inventeringen visade att

Tunbacka är uppförd i en tidstypisk modernistisk Brutalistisk stil. Typiskt för stilen är användandet av betong och att låta tekniska och funktionella detaljer utgöra arkitektoniskt motiv.

Tunbacka har alltid varit i kommunal ägo, där det bedrivits kommunala verksamheter. Detta har medfört att byggnaden inte genomgått större renoveringar eller ombyggnationer, mer än som varit nödvändigt utifrån verksamhetens behov. Detta gör att Tunbacka är relativt välbevarad. Eftersom byggnaden är välbevarad blir den antikvariska bedömningen också att Tunbacka är att betrakta som särskilt värdefull enligt PBL 8:13 och BBR 1:221.

I planprocessen har kommunen (efter byggnadsnämndsbeslut) valt att inte belägga byggnaden med skyddsbestämmelser. Detta då den allmänna uppfattningen är att en förändring av byggnadens exteriör skulle försköna i stadsbilden.

Natur

Stadsbild

Tunbackas klossliknande betongbyggnad och omgivande parkeringsytor ger ett hårt och mindre attraktivt intryck. I planförslaget har därför stora uppväxta träd utmed Södra vägen skyddats inom allmän plats (**PARK**) för att värna stadsbilden och upplevelsen av området. Förhoppningen är också att parkeringsytor kan ersättas med en kontors- och parkeringsbyggnad vilket kommunen bedömer skulle gynna stadsbilden. Tunbacka skulle inte upplevas lika dominerande samt att utomhusmiljön kan ordnas för människorna i området istället för bilarna.

Grönområden

Området innehåller inga större grönområden men rymmer ändå en del grönska och vegetation, både anlagd och naturligt förekommande. Planen har för avsikt att skydda dessa gröna miljöer för ökad trivsel och biologisk mångfald. I detaljplanen skyddas bland annat stora uppvuxna träd inom allmän plats (**PARK**) samt att det ställs krav inom kvartersmark att marken ska vara grön (70%). Även om planen inte kan ställa sådana krav, så är förhoppningen att gårdsmiljön också utformas med mer gröna inslag (buskar, blommor och trädplanteringar). Kommunens bedömning är därmed att planen bidrar positivt till skyddandet av viktig vegetation.

Alléer

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

I aktuellt fall har kommunen gjort bedömningen att eventuella alléer framförallt finns längs Södra vägen och öster om Tunbacka, intill befintlig gång- och cykelväg. För båda dessa områden föreslås allmänplats park (**PARK**) som markanvändning vilket ger träden och eventuella alléer ett gott skydd.

Miljö

Dagvatten

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

Bedömningen är att miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer att påverkas, om ens något med detaljplanen eftersom inga större förändringar föreslås. Med ett parkeringsgarage i området kanske luftkvaliteten till och med kan bli bättre i utomhusmiljön.

Vatten

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

Figur 14 (halter) och Figur 15 (mängder) redovisar föroreningsmängder för två scenarier av planområdet.

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

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

Figur 14: Föroreningshalter (µg/l) för hela planområdet (Sigma Civil, 2024)

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

Figur 15: Föroreningsmängder (kg/år) för hela utredningsområdet (Sigma Civil, 2024)

Hälsa och säkerhet

Buller

Planerade bostäder klarar riktvärden vad gäller ekvivalenta och maxnivåer mot fasad samt att det finns möjlighet att ordna bullerskyddande uteplatser inom området.

Klimat

Kommunens bedömning är att detaljplanen tar god hänsyn till framtidens klimat genom att skydda välvuxen vegetation inom antingen allmänplats park (**PARK**) eller genom att krav ställs på kvartersmarken för föreslagna uteplatser om att marken ska bestå av minst 70% anlagd eller naturlig vegetation (**n₂**). Att bibehålla stora uppvuxna träd eller verka för att området innehåller gröna inslag dämpar framförallt värme vid heta sommark dagar i den annars tätbebyggda miljön samt att det hjälper till att fördröja vatten vid regn eller skyfall.

Sociala

Allmänna intressen

Tunbacka är och har varit en kommunal fastighet under väldigt lång tid. Den underliggande stadsplanen medger även enbart allmänt ändamål (**A**), det vill säga kommunala funktioner. Detta har medfört att Tunbacka inte betraktats som privat, utan har istället resulterat i att området med tiden fått inneboende sociala- och allmänna värden. Bland annat framkom under dialog med skolan (2023-10-19) att gångvägen öster om byggnaden fungerar som skolväg. Att gångvägen och den intilliggande grönytan/parken nyttjades av allmänheten framkom även vid möte med social- och omsorg (2023-10-18). Bedömningen är att det sociala konsekvenserna noga har analyserats och fått påverka detaljplanens utformning eftersom viktiga allmänna stråk och platser har planlagts som allmän plats. Gångvägen har bland annat planlagts som gång- och cykel (**GCVÄG**) samt att grönytan har planlagts som (**PARK**) för att värna allmänhetens fortsatta tillgång. Planen bidrar även till att mer allmänplats skapas. Dels möjliggörs för utbyggnad av ytterligare gång och cykelvägar (**GCVÄG**) samt att viktig vegetation intill Södra vägen planläggs som park (**PARK**).

Funktionsblandad stadsdel

Men den nya detaljplanen kan Tunbacka innehålla både kommunala och privata/kommersiella funktioner. Att fastigheten ges möjlighet till nytt innehåll, med möjlighet till ett mer varierat utbud brukar bidra positivt till den sociala hållbarheten eftersom området då även naturligt attraherar en bredare målgrupp.

I förslaget är det möjligt att inrätta bostäder i Tunbackas högre byggnadskropp (fem våningar). Bedömningen är att byggnaden troligen skulle kunna hysa cirka 50 bostadslägenheter, antingen i form av studentbostäder, vanliga bostäder eller kategoribostäder (trygghetsbostäder). Att tillskapa bostäder inom kommunen är högt prioriterat för att dels kunna möta kommunens vision om 50 000 invånare i kommunen, varav 25 000 invånare i staden. Att möjliggöra för bostäder är även en viktig förutsättning kommunen att möta de äldres behov av bostäder i centrala lägen. Bostäder i centralt läge är i överlag positivt sett till möjligheten att åka kollektivt, gå eller cykla.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte kommer att påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt eftersom Tunbacka inte bedöms vara värdebärande för det riksintresset är till för att skydda. Bedömningen är snarare att Tunbacka gör intrång i intresset då arkitekturen är främmande. Med det sagt skulle en eventuell ombyggnad och anpassning av Tunbacka alternativt en helt ny byggnad på platsen inte påverka riksintresset mer än vad som redan är fallet idag, oavsett utformning. Kommunens bedömning är att det centrala är att en eventuell ny byggnad inte blir högre än vad Tunbacka är idag, men hänsyn till intilliggande Läroverket som istället är värdebärande för stadsbilden.

Totalförsvar

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

Ekonomi

Utbyggnad och drift av allmänplats

Planen möjliggör för mer allmänna ytor som park (**PARK**) samt gång och cykelvägar (**GCVÄG**). Parken i öster, intill Tunbackas huvudentré har redan standarden som en park och sköts idag utav kommunens gata/parkavdelning. Att planlägga denna yta som park bedöms inte medföra ökade kostnader för kommunen. Detsamma gäller för den gång och cykelväg som skär igenom området. För parkytorna längs Södra vägen/Läroverksgatan och Håstaborgsgatan kommer däremot insatser krävas för att iordningsställa ytorna som park. Även gång och cykelvägen längs Håstaborgsgatan kräver insatser eftersom den idag saknas. De tillkommande allmänna platserna innebär alltså ökade kostnader vad gäller byggande samt drift och underhåll. Bedömningen är dock att de ekonomiska kostnaderna för detta gynnar ett gemensamt behov och är en god investering i kommunen.

Hudiksvalls kommuns riktlinjer är att dagvatten ska hanteras som en resurs vilken berikar bebyggelsemiljön avseende rekreation och biologisk mångfald. Va-policyn ställer även krav på att dagvattenfrågan ska hanteras i detaljplanering i syfte att minska miljöbelastningen på kommunens recipienter samt i syfte att milda effekten av klimatförändringarna. Utförd dagvattenutredning visar på behov av dagvattenåtgärder gällande rening och fördröjning inom området eftersom mycket utav områdets dagvatten avleds direkt till kommunens dagvattennät utan varken rening eller fördröjning, vilket inte är en hållbar lösning. Föreslagna dagvattenåtgärder som ryms inom planen avser både rening och fördröjning och där den totala anläggningssumman uppgår till cirka 1,6 miljoner. Total volym regnvatten som bedöms kunna fördröjas i anläggningarna är 120m³. Bedömningen är att detta skulle bidra till bättre efterlevnad av kommunens riktlinjer eftersom det skulle avlasta kommunens dagvattennät i händelse av skyfall samt minska miljöbelastningen på Hudiksvalls fjärden. Bedömningen är således att kostnaderna gynnar ett gemensamt behov och är en god investering i kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Michaela Eriksson
Planarkitekt

Stefan Sundin Bromhed
Mark- och exploateringsingenjör

Emma Nordebo Snygg
Stadsarkitekt

Anna Juhlin
ingenjör

Sara Johansson
Verksamhetschef, Tekniska

Jonas Rasmusson VA-
Miljöingenjör

Åsa Terent
Miljöstrateg

Ari Abdullah
Projektör