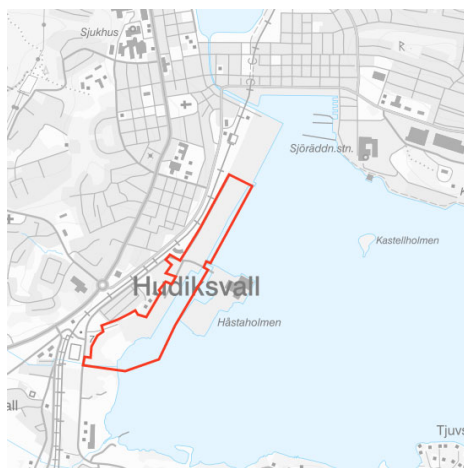


## Detaljplan för Västra hamnen, etapp A Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

### Planbeskrivning



LAGAKRAFT 2024-01-18

ANTAGANDEHANDLING

# Innehåll

<b>PLANFÖRFARANDE</b>	<b>3</b>
Handlingar .....	4
Underlag till detaljplanen.....	4
<b>PLANENS SYFTE</b>	<b>4</b>
<b>PLANDATA</b>	<b>5</b>
Områdets läge och areal .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	<b>5</b>
Strandskydd .....	5
Riksintressen .....	7
Gällande kommunala planer.....	8
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b>	<b>10</b>
Markområde .....	10
Natur – och artskydd .....	11
Bebyggelseområden.....	12
Teknisk försörjning.....	13
Störningar, risk och säkerhet .....	15
Planförslag .....	20
Planbestämmelser.....	30
<b>KONSEKVENSER</b>	<b>38</b>
Miljöbedömning .....	38
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>	<b>41</b>
Administrativa frågor.....	41
Fastighetsrättsligt genomförande.....	44
Tekniska frågor .....	49
Ekonomiska frågor.....	49
<b>MEDVERKANDE</b>	<b>49</b>
Medverkande tjänstemän .....	49
Medverkande konsulter .....	50

## PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2021-06-22 (§74) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för etapp A inom Västra hamnen i Hudiksvall.

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



*Figuren 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. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

**Samrådsredogörelse:** Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

**Granskning:** Innan planen antas ska kommunen låta detaljplaneförslaget granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

**Granskningsutlåtande:** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Endast mindre revideringar kan göras om det bedöms vara relevant.

**Antagande:** Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

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

## Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd).
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning).
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Kvalitetsprogram

## Underlag till detaljplanen

Följande utredningar har legat till grund för detaljplanearbetet:

- Riskbedömning Västra Hamnen, Structor (daterad 2023-01-13).
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Geoskills (daterad 2022-04-19).
- PM sättningar södra området Västra hamnen (daterad 2022-04-21)
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Structor (daterad 2022-02-07).
- Program för hantering av förorenad jord inom Västra Hamnen planområde, Structor (daterad 2022-07-24).
- PM Bottenmiljö Håstaholmen, Structor (daterad 2021-04-09)
- Buller- och vibrationsutredning, Västra Hamnen. Åkerlöf Hallin Akustikkonsult (daterad 2022-04-26).
- VA- och dagvattenhantering Västra Hamnen, Bjerking (daterad 2022-07-07).
- Naturvärdesinventering (PM) Västra Hamnen, Sweco (daterad 2022-05-05)
- Trafikutredning, Bjerking (daterad 2022-07-07)
- Barnkonsekvensanalys, Hudiksvalls stad.
- PM Arkeologiskt riskområde 3, Astacus (daterad 2022-07-04)
- Solstudie, a-sidan (daterad 2023-02-07)
- Soltimmar, a-sidan (daterad 2022-08-05)
- Vindstudie, a-sidan (daterad 2022-08-05)
- PM Stabilitet längs vattenlinjen Håstaholmen, Geoskills (daterad 2023-01-27)

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling och utveckling av hamnområdet till en stadsdel med ett blandat innehåll av bostäder, kontor, verksamheter, service, förskola, rekreation, handel och småbåtshamn. Syftet med stadsutvecklingen är att komplettera och knyta samman området med Hudiksvalls stadskärna med nya offentliga platser av hög kvalitet och med en stärkt koppling till vattnet.

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

Planområdet är beläget vid Hudiksvallsfjärden med närhet till Hudiksvalls stadskärna. Väster om planområdet löper idag Ostkustbanan, och planområdet är avgränsat så att ytor kan reserveras för ytterligare spår liksom väganslutning. I öster avgränsas planområdet av Hudiksvallsfjärden och Håstaholmen och söder om barkdeponin av en bäck. Sydväst finns Håstavillorna. Hudiksvalls tågstation och resecentrum ligger cirka 200 meter från planområdets norra del. Området har ett strategiskt läge med direkt närhet till vidare kommunikationer. I norr gränsar planområdet till Kattvikskajen, ett område som likt Västra hamnen omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Planområdet omfattar cirka 21,7 hektar inklusive vatten.

### Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Ävik 26:14 och Ävik 26:22 som är privatägda samt Ävik 24:3 som är kommunägd.

Inom planområdet finns officialservitut för småbåtshamn respektive gångväg till småbåtshamn till förmån för Ävik 26:18. Området för detta är 0,4 hektar stort.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att ett upphävande av strandskyddet krävs. För Västra hamnen är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder. Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c § miljöbalken (1998:808). Som särskilda skäl vid prövningen – av upphävande eller dispens från strandskyddet – får man beakta endast om det område som upphävet eller dispensen avser:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse

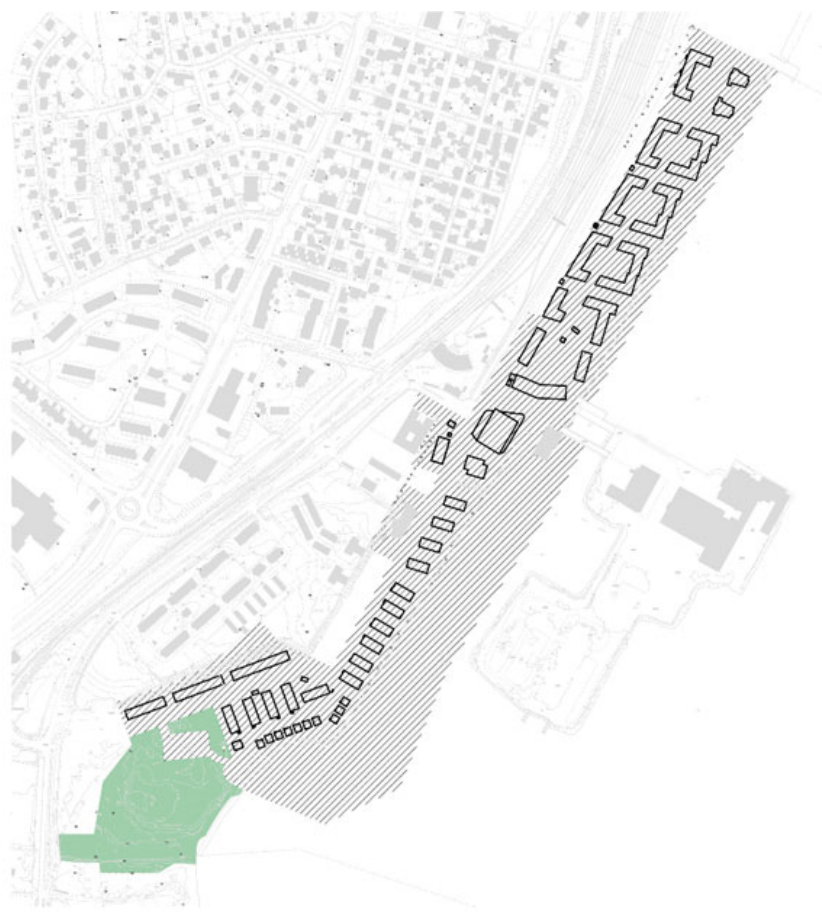
Planområdet har efter det hamnverksamhetens upphört delvis varit ianspråktaget för pendlarparkering och uppställning samt ytor för upplag. Kajen i norr används delvis för fritidsfiske. De byggnader som finns kvar i området nyttjas för vårdcentral, kontor, lager och verksamheter. Kring dessa byggnader utgörs området av en industrikaj som saknar ordnade vistelse- och rekreationsytor, stora delar är avspärrade och andra otillgängliga och osäkra att vistas på.

I södra delarna finns ett lövskogs- och sankmarksområde som bedöms innehålla ett visst naturvärde. Naturområdet består till största delar av utfyllnader, främst bark, vilka bedöms ha gjorts mellan 1960 och 1975 och i området förekommer idag markföroreningar. Strandområdet är förutom utfyllnader även påverkat av pålningar. Söder om detta område finns en liten bäck som saknar källsjöar och som inte utgör en egen vattenförekomst. Bäckens är kulverterad på flera platser uppströms.

Den planerade exploateringen av hamnområdet bedöms vara viktig för att tillgodose bostadsmarknadens och näringslivets behov i centrala Hudiksvall. Samtidigt omvandlas området med attraktiva och väl gestaltade kajpromenader och platser intill vattnet för allmänhetens tillgång och rekreation. De södra delarna föreslås bli en allmänt tillgänglig park- och rekreationsyta. I vattenområdet avses bryggor uppföras för att skapa förutsättningar för en småbåtshamn och bidra till att skapa en attraktiv plats för upplevelser och rekreation. På så sätt ökar allmänhetens tillgång till vattnet och bidrar till att skapa ett större sammanhängande kajstråk längs Hudiksvallsfjärden.

Strandskyddet föreslås upphävas för huvudparten av planområdet. Park- och naturområdet i planområdets södra delar föreslås fortsatt omfattas av strandskydd liksom det vattenområde där bryggor och anläggningar inte får anläggas. Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet bedöms föreligga enligt 7 kap. 18c § punkt 1 samt punkt 5 i miljöbalken (1998:808).

Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser, bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset. Allmänheten kommer att beredas fri passage längs strandpromenaden i området. Upphävandet utav strandskyddet är därmed förenligt med strandskyddsbestämmelserna.

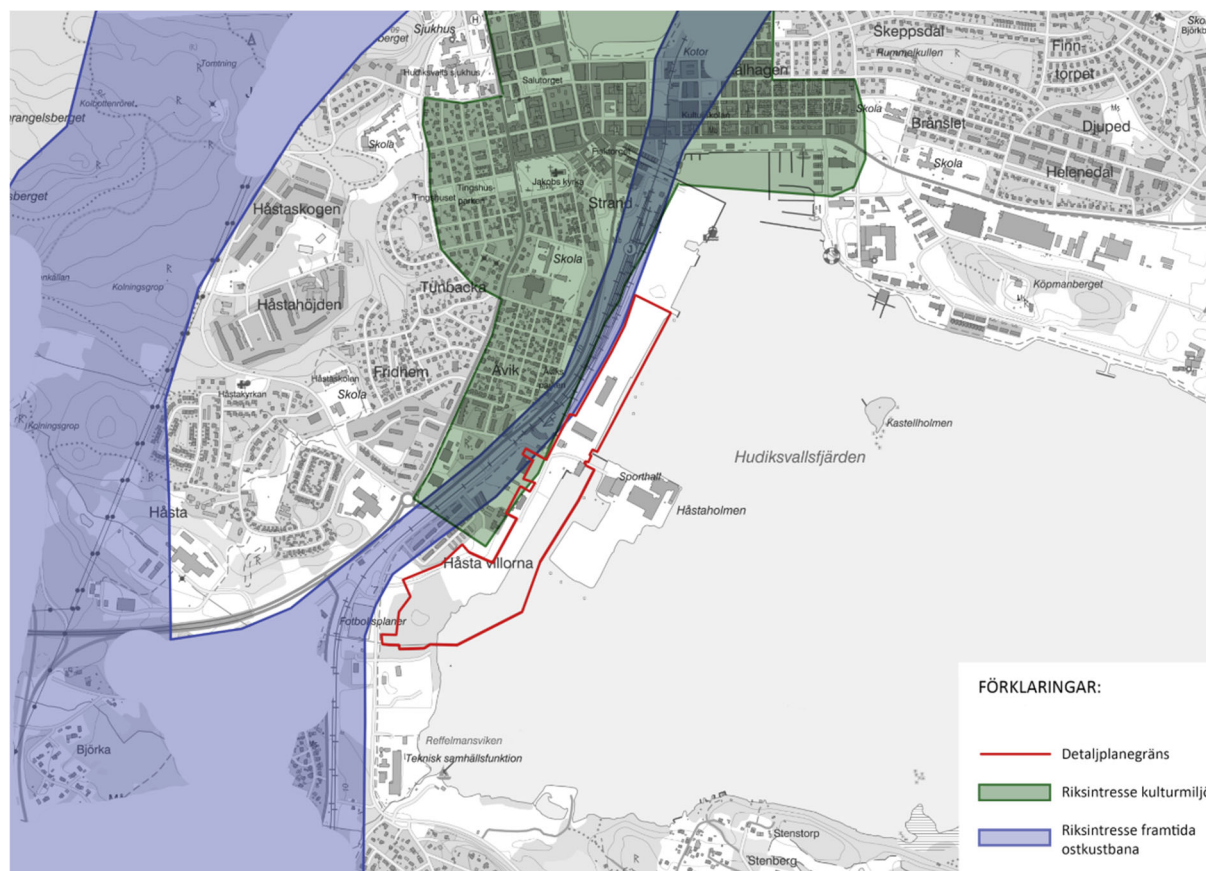


*Strandskydd. Rastrerad yta redovisar område som ska upphävas.*



## Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för järnväg, både befintlig och framtida (Ostkustbanan) och av riksintresse för kulturmiljövård - Hudiksvalls stad.



*Riksintressen för kulturmiljö och framtida ostkustbana i förhållande till planområdet.*

## Järnväg

Riksintresse för järnväg innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningar för järnvägsändamål. Riksintresset omfattar både den befintliga järnvägen och en eventuellt ny dragning av järnvägen. I dagsläget utreds tre olika alternativ, där ett alternativ är att järnvägen och järnvägsstationen finns kvar i ursprungligt läge genom staden. I det alternativet kompletteras spåret med ett dubbelspår som förläggs direkt öster om befintligt enkelspår. Planeringsprocessen gällande Ostkustbanan pågår parallellt med denna planprocess. Trafikverket genomförde ett samråd om val av korridor mellan januari och mars 2022 och beslut om val av korridor och stationsläge förväntas ske våren 2023. Efter beslut av Trafikverket 2022-09-26 har riksintressets avgränsning justerats och dess östra avgränsning ligger nu till i plangräns med undantag för den del av planområdet som föreslås som trafikändamål.

Planområdet är beläget parallellt med Ostkustbanan, öster om dess befintliga sträckning. Planförslaget är utformat utifrån att järnvägen finns kvar och att planering inte omöjliggör en utbyggnation av dubbelspår eller påverkar järnvägen på annat sätt, exempelvis genom behov av ytor för planskilda korsningar. Plats för eventuella nya planskilda korsningar över järnvägen för att förbinda planområdet med staden väster om järnvägen finns.

Planförslaget kommer att påverka riksintresset i viss mån under byggfasen genom de anläggningsarbeten som sker i närheten av spårområdet och den byggtrafik som behöver passera järnvägen. Samordning mellan Trafikverket och entreprenörer kommer att krävas så att

byggfasen inte försvårar tillgängligheten för drift och underhåll av järnvägen och för att säkerställa att trafiken kan fortgå utan störning och utan att trafikanternas och byggtreprenörernas säkerhet äventyras.

Efter exploatering bedöms inte planområdet påverka riksintresset. Däremot påverkas planområdet av närheten till järnvägen och risker kopplade människors hälsa och säkerhet från exempelvis transport av farligt gods och buller. Utredningar avseende trafik, risk och buller utgår därför från flera framtidsscenario.

## Kulturmiljö

Stora delar av Hudiksvalls stad utgör riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Motivet för klassningen är att Hudiksvalls stad lyder: ”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.”

Endast en mindre del av planområdet ligger inom riksintresseområdet medan planområdets centrala och norra delar angränsar till det. Den del som ligger inom riksintresseområdet är ett mindre område öster Håstavillorna samt området vid korsningen mellan Sägverksvägen och Kvarteret.

En byggnad planeras inom riksintresseområdet för kulturmiljö, i övrigt föreslås ingen bebyggelse inom riksintresset. Nya byggnader inom planområdet i direkt anslutning till riksintresseområdet anpassas till den kulturhistoriska miljön genom medvetna material- och kulörval och noggrant gestaltade volymer som i materialitet, formspråk och/eller skala inspireras och samverkar med den i närområdet utpekade kulturhistoriska bebyggelsen.

## Riksintresse för totalförsvaret

Hela Hudiksvalls stad omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9§ miljöbalken. Området klassas som ett område med särskilt behov av hinderfrihet med anledning av väderradar med mera. Riksintresset påverkar främst etablering av vindkraft men även andra höga objekt. Utanför sammanhållen bebyggelse ska samtliga objekt med en totalhöjd om minst 20 meter remitteras till Forsvarsmakten medan det inom sammanhållen bebyggelse gäller 45 meter. Aktuellt planområde ligger inom sammanhållen bebyggelse enligt definitionen. Inom planområdet finns en byggnad som föreslås få totalhöjd över 45 meter, vilket innebär att detaljplanen ska samrådats med Forsvarsmakten.

## Gällande kommunala planer

### Översiktliga planer och program

#### Översiktsplan 2035

Den nyligen antagna översiktsplanen för Hudiksvalls kommun, Översiktsplan 2035, vann laga kraft under hösten 2022. Planområdet ligger tillsammans med Kattvikskajen inom användningsområdet *Centralort, Ändrad användning* som ska utvecklas inom en kort horisont, 0–5 år. Området planeras främst för bostäder, men även kontor och andra verksamheter.

Inriktningen för aktuellt planområde är att de norra delarna ska anknyta till stadens strukturer och till Kattvikskajens högre skala. Kajstråket ska vara målpunktstätt med omsorgsfullt utformade platser och gröna rum. En centrumbildning med en högre byggnad föreslås och kvarterens



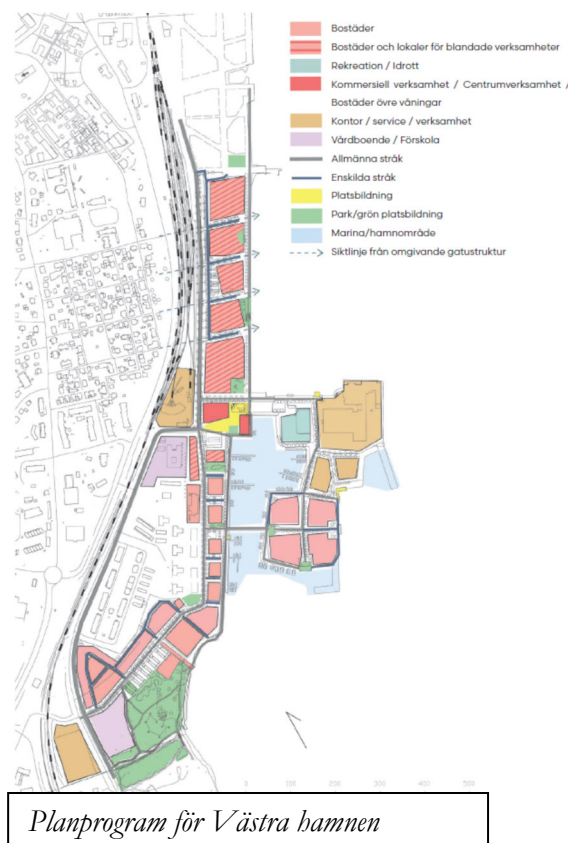
utformning och varierande skala ska tillsammans skapa starka offentliga rum. Planområdets södra delar ska utformas som en modern trädgårdsstad, med småskaliga kvartersstrukturer, gröna trädgårdar och gaturum. Närmare centrumbildningen kan bebyggelsens skala vara något högre och av småstadskarakter. Närheten till hav, strandpromenad, närliggande parker och stadskärnan skapar god tillgång till mötesplatser och offentlig service. Barkdeponin utvecklas som aktivitets- och våtmarkspark. Parken är målpunkten i söder för strandpromenaden längs Västra hamnen och kan innehålla många funktioner såsom utegym, lekplats, utsiktstorn, båtuthyrning och sjösättningsramp. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen. I och med beslutet om den nya översiktsplanens antagande upphävdes den tidigare gällande fördjupade översiktsplanen för Västra hamnen.

### Planprogram för Västra hamnen

Detaljplanen föregicks av ett planprogram som samråddes under sommaren 2021. Planprogrammet omfattade dels aktuellt planområde, dels Håstaholmen, Lokstallarna och områden runt Timmervägen.

Planprogrammets vision var att Västra hamnen ska bli en aktiv och hållbar stadsdel i en aktiv stad, med möjlighet till ett stadsdelscentrum och bostäder med olika boende- och upplåtelseformer. Fokus ska ligga på hållbara transporter och en god tillgång till gröna värden.

Tillsammans med planprogrammet togs en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) fram. Detaljplanen överensstämmer med planprogrammets intentioner men har vidareutvecklats utifrån inkomna synpunkter under planprogrammets samråd och baserat på resultatet av genomförda utredningar. De förändringar som gjorts rör framför allt omdisponering inom delområdet Trädgårdsstaden där skalan exempelvis är lägre öster om Parkhyllan. Inom delområdet Hamnstaden har trafiksystemet ändrats i planområdets norra delar och därigenom även bebyggelsestrukturen där kvarteren nu är mer uppbrutna.



### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är till största delen oplanerat. I norr är en mindre del av kajen (Åvik 26:14) planlagd för hamnändamål i stadsplan från 1967, akt nr 2184–3575. Denna del kommer att ersättas av aktuell detaljplan.

Direkt väster om planområdet finns en gällande detaljplan (Detaljplan för del av Åvik 26:14 (öster om Håstavillorna), laga kraft 2009-06-23) som möjliggör fem byggnader för bostäder, i form av punkthus i fem våningar, samt en byggrätt för kontorsverksamhet i tre våningar på den lägre kajnivån. I dagsläget är tre av punkthusen uppförda. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen reviderades under 2020 (laga kraft 2020-12-04) avseende möjligheten att inreda vind, men revideringen påverkar inte genomförandetiden. Aktuell planförslag påverkar inte detaljplanens genomförande.

Norr om planområdet ligger Kattvikskajen, vars detaljplan vann laga kraft i november 2019. Utbyggnationen av Kattvikskajen är en utökning av stadskärnan, där ny bebyggelse med bostäder, kontor, skola, hotell, restaurang och andra centrumverksamheter uppförs.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markområde

#### Geotekniska förhållanden

Marken består av morän och/eller finkorniga sediment av lera och silt. I vattenområdet utgörs sjöbotten av lera, som i sin övre del är gyttjig. I samband med exploatering av området har fyllning påförts marken varvid strandlinjen successivt flyttats ut. Sedimentens mäktighet ökar mot öster och är i nuvarande strandlinje på flera platser cirka 5–10 meter. Fyllningen består av morän, sand, grus, sten, block, byggnadsrester, ribb, virkesavfall, bark med mera. Den vilar inom stora delar av området på ett eller flera lager ribb. Endast inom nordligaste delen, med strandlinje av spont, synes ribbfyllning inte ligga under jordfyllningen.

Markens bärighet är inom fastmarksområdena goda och markbelastningar kan där påföras utan risk för skred. Inom fastmarken kan byggnader grundläggas med plattor eller hel platta efter att eventuell matjord och otjänlig fyllning skiftats ut mot packad fyllning av bergkrossmaterial.

Inom övriga delar är bärigheten begränsad med hänsyn till förekommande jordar av lera och gyttjig lera, påförd fyllning och lutande fast botten. Stränderna har på flera platser stabiliserats med ribbfyllning och kaj- och spontkonstruktioner, något som har stor inverkan på stabiliteten i strandlinjen. Stabilitetsberäkningarna för strandlinjeområdet (Geoskills, 2023) visar att det finns ett förstärkningsbehov för att skapa det planerade gångstråket enligt planförslaget med det geotekniska underlag som finns i nuläget. För att möjliggöra projekterade geometrin krävs stabilitetshöjande åtgärder som avschaktning, lättfyllning, tryckbankar, KC-förstärkning, bankpålning eller spontning. Val av metod behöver göras vid detaljprojektering. Det är möjligt att flera olika metoder kommer att användas efter strandlinjen.

I stabilitetsanalyserna har inte hänsyn tagits till befintliga geokonstruktioner såsom spont, träpålar och en rustbädd. Det finns idag inga indikationer på att historisk användning av området längs strandlinjen har haft stabilitetsproblem med laster på cirka 20-40 kPa. Stabiliteten för området är i nuläget innan exploatering uppfyllt. Dessa äldre installationer möjliggör att dagens branta befintliga strandkanter är stabila under nuvarande förutsättningar.

Vid en detaljprojektering bör en kompletterande geoteknisk undersökning för sedimenten under fyllningen göras om det tex ska läggas ledningar i sedimenten eller bebyggas för att minska byggkostnaderna. En utökad geoteknisk undersökning bör omfatta foderrörsborrning genom fyllningen följt av CPT, vingborr, (VB) och laboratoriebestämning av materialegenskaperna under fyllningen. En utökad geoteknisk undersökning bör också inrikta sig på att avgränsa området med lösa sediment in mot land.

Erosionsskydd erfordras för alla strandlinjer för att hindra att jordmaterial eroderar ut i fjärden och på sikt underminerar stranden och orsakar stabilitetsproblem.

#### Radon

Av kommunens markradonsklassificering framgår att fastigheten ligger inom område normalriskområde för radon. Eventuell radonförekomst bedöms dock inte generera en negativ påverkan då grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

## Föroreningar

Områdets långa industrihistoria med sågverksverksamhet har medfört markföroreningar i området. Den primära föroreningen är dioxiner/furaner men även förhöjda halter av arsenik, tungmetaller, polyaromatiska kolväten (PAH) och alifater har påträffats i marken.

Inom planområdet har det i två omgångar genomförts saneringsåtgärder avseende föroreningar i mark och sediment. Under 2015–2016 genomfördes åtgärder avseende föroreningar i mark inom delar av området. Åtgärderna genomfördes utifrån dåvarande markanvändning, vilket motsvarade mindre känslig markanvändning. Därefter har även delar av de förorenade bottensedimenten kring Håstaholmen åtgärdats.

För att utveckla fastigheten för mer känsliga verksamheter, såsom bostäder, krävs ytterligare åtgärder. Ett program för hantering av förorenad jord har tagits fram, med förslag till platsspecifika riktvärden för respektive markanvändning inom området samt en riskbedömning. Sanering av området kommer att göras innan bostäder byggs. Påverkan på människor och miljö avseende markföroreningar bedöms därmed bli liten. För en mer detaljerad redogörelse hänvisas till upprättad MKB.

I de södra delarna finns en före detta barkdeponi som använts under 1900-talets mitt. Deponin består av barkrester som fyllts ut i en mindre havsvik. Planförslaget innebär att området för barkdeponin används som park. Hanteringen som föreslås innebär att en skyddstäckning görs och att nya rena massor tillförs i ett lager om 1 meter. Utöver det grävs även avskärande diken för att avleda uppströms avrinnande vatten. Genom de åtgärderna minskar deponins tillskott av dioxiner/furaner till recipienten Hudiksvallfjärden samt potentiella exponeringsvägar för människor elimineras. Hanteringen innebär att den vegetation som finns inom barkdeponin avverkas för att kunna skyddstäcka och tillföra rena massor.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Det utpekade området motsvarar totalt cirka 14 000 m<sup>2</sup> där eventuella lämningar skulle kunna finnas. Att göra sökschakt på ett område av den omfattningen är inte motiverat. Senare fyllnadsmassor finns inom hela området och schaktning kan ske i dom ytligt belägna delarna. Markarbeten inom planområdet kan medföra ingrepp i fornlämningar, men med hänvisning till att faktisk fornlämningsförekomst är okänd, att omfattande modern utfyllnad har skett och den planerade exploaterings karaktär samt omfattande praktiska svårigheter att genomföra en meningsfull arkeologisk utredning görs bedömningen att planförslaget kan genomföras utan en föregående arkeologisk utredning.

## Natur – och artskydd

En naturvärdesinventering togs fram till planprogrammet. I den konstaterades att naturtyperna i området i huvudsak består av *Infrastruktur och bebyggd mark*, *Park och trädgård* samt *Antropogen marin miljö*. Det är endast längst i söder som det bedöms finnas naturtyperna *Skog och träd* samt *Vattendrag*. Områdets användning som industri- och hamnområde innebär att det i huvudsak är naturmiljöer med låg grad av naturlighet, vilket är identifierat som en viktig biotopkvalitet vid naturvärdesbedömningar.

Den enda del av planområdet som bedömts ha ett naturvärde är området vid barkdeponin samt runt bäcken, vilket klassades som klass 4, visst naturvärde. Vid en naturmiljöinventering (Sweco, 2022) bekräftades denna bedömning. Området kommer dock delvis att behöva åtgärdas med skyddstäckning innan det kan användas fritt som park- och grönområde.

Det finns ett flertal uppgifter i Artportalen för fåglar, kärlväxter och insekter. Fågeluppgifterna är i huvudsak observationer som gjorts från hamnområdet utan häckningskriterier och i vissa fall på långt avstånd. Enligt rapporterna i Artportalen är det arter som uppehåller sig regelbundet i området, men troligen häckar i närområdet, vid Lillfjärden eller på öar längre ut i fjärden. Dessa är silvertärna, skrattnås, strandkata och grågås. Inom planområdet finns uppgifter på häckningar av sädesärta, mindre strandpipare och hussvala. Hussvala är rödlistad som sårbar och häckar i Sverige i stort sett bara i människans närhet och i detta fall troligen i lagerlokalerna. Den enda art som i naturmiljöinventeringen (Sweco, 2022) bedöms kräva särskild hänsyn med avseende på artskyddet är hussvala där är lämpligt att riva befintliga lagerlokaler utom häckningstid.

Inom planområdet finns ett fåtal planterade trädrader med oxlar respektive popplar. Enligt Länsstyrelsens bedömning krävs dispens för att vidta åtgärder på främst oxelallén. Kommunen bedömer att planförslaget inte kommer att innebära åtgärder som påverkar allén men ska åtgärder som påverkar allén vidtas i framtiden ska detta föregås av en biotopskyddsdispens.

## Bebyggelseområden

### Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs till största delen av stora, plana, hårdgjorda ytor med vacker utsikt över hamn och båtliv. Området har i dag en gles och storskalig bebyggelse med stora asfalterade ytor vilket som helhet ger ett splittrat uttryck. De öppna ytorna är starkt utsatta för buller från järnvägen och väder och vind från havet. Ostkustbanan löper idag väster om planområdet och närheten till järnvägen skapar förutsättningar för goda kommunikationer till närliggande städer såsom Gävle och Sundsvall, men järnvägen utgör idag också en barriär som skiljer planområdet från Hudiksvalls centrum.

Direkt väster om planområdet ligger de kulturhistoriskt värdefulla lokstallarna i tegel, uppförda 1906, och på Håstaholmen öster om planområdet finns såväl stora industribyggnader som en nybyggd idrottsvall. Förutom byggnader finns andra lämningar i form av träbroar, andra träanordningar och betongfundament vid strandkanter och i vattnet.

Området har en historisk koppling till Håsta by och Åvik, då marken från början tillhörde Håsta by och Åvik var sågverksarbetarnas stadsdel. Åvik karaktäriseras av trädgårdsstadskvarter med småskalig träbebyggelse. Siktlinjer från staden har bedömts vara viktiga ur ett kulturhistoriskt perspektiv, och framför allt från gator som vätter ner mot hamnen från höjden vid Åvik. Även Håstavillorna från 1907, väster om planområdet, bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla. De utgörs av stadsvillor i två våningar som senare byggts samman till längre lameller. Bebyggelsen ligger högt och blickar ut över hamnområdet och havet.

### Kommunikationer

Planområdet är centralt beläget och planområdets norra delar ligger nära resecentrum som möjliggör vidare kommunikationer med buss och tåg. Avståndet från planområdets norra del till resecentrum är cirka 200 meter fågelvägen medan det från planområdets södra delar är cirka 1100 meter.

Busslinje 38 trafikerar Timmervägen med hållplatserna Håstavillorna och Team Hudik Arena. Turtätheten är idag begränsad till ett fåtal turer per dag.

## Gata

Hudiksvalls stads gatunät utgör ett tydligt spår från stadsplaneringsidealet rutnätsstaden. Majoriteten av gatorna i centrala Hudiksvall är utformade efter ett rutnät med tydliga siktlinjer mot havet och viktiga landmärken. Planområdet avviker från detta och har idag ett uppbrutet trafiknät. Mot norr saknas idag anslutning till centrala staden men genom utbyggnaden av Kattvikskajen kommer detta att åtgärdas med en utbyggnad av stadens gatunät och anslutningar. De centrala delarna av planområdet angörs via Timmervägen/Sågverksvägen och Timmervägen fortsätter sedan söderut mot Idenor. Över järnvägen finns två befintliga plankorsningar för biltrafik och en plankorsning för gång- och cykeltrafik. Längs järnvägen finns i dag stängsel för att förhindra spårspring. Yta för en vägkoppling mot Kattvikskajen reserveras väster om planområdet.

## Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns en vårdcentral och på Håstaholmen öster om planområdet finns idrottshallen Oilquick Arena. Närmaste f-6 skola är Håsta skola, cirka 650 meter väster om de centrala delarna av planområdet och närmaste 7–9 skola är Läroverket, cirka 500 meter norr om planområdet. Närmaste förskola är Åviks förskola som ligger på Åsgatan cirka 200 meter väster om planområdet. Under arbetet med planprogrammet konstaterades att en förskola behövs inom aktuell detaljplan.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### *Dricks- och spillvatten*

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommunalt ledningsnät finns utbyggt i delar av Västra hamnen. Även privatägda VA-ledningar finns inom området kring befintlig bebyggelse. Genom Västra hamnen går en huvudspillvattenledning med dimension 800–900 mm som leder merparten av allt spillvatten från Hudiksvalls stad till reningsverket söder om området. Kapaciteten i huvudspillvattenledningen är god och räcker till för att även ansluta hela Västra hamnen. Nya pumpstationer kommer att behövas inom planområdet.

Två anslutningspunkter mot befintlig huvudledning för vatten föreslås, en i vardera änden av Västra hamnen (norr och söder) för att få rundmatning av huvudstråket genom hela den nya bebyggelsen.

#### *Dagvatten*

För planområdet finns idag ingen ordnad avvattning men det finns en nyligen anlagd dagvattendamm som tar hand om dagvattnet från bäcken som går genom Håstaby samt dagvatten från Håstahöjden, Myrstigen/Vallvägen och Fridhem. Det finns också en dagvattenledning som avleder dagvatten från Åvik och spårområdet. I och med det planerade bebyggelsen kommer stora delar av området fortsatt vara hårdgjorda vilket förhindrar naturlig infiltration. Dagvatten skall därför samlas in, renas och fördröjas. För att hantera hur detta ska lösas har en dagvattenutredning tagits fram (Bjerking, 2022).

Recipienten för området är Hudiksvallsfjärden, vilken berörs av miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten. Den ekologiska statusen har klassificerats till måttlig, och kvalitetskravet är god ekologisk status till år 2027. Den kemiska statusen uppnår ej god kvalitet. Kvalitetskravet är satt till god kemisk status år 2027, med mindre stränga krav för halterna PBDE och kvicksilver.

Bäcken i söder är inte klassificerad som en vattenförekomst enligt VISS (VISS 2020-02-03). Grundvattennivån har observerats ligga mellan 0,5–2 meter under markytan och kan i stort antas följa Hudiksvallsfjärdens variationer.

Kvalitetskraven är satta till God ekologisk status 2027 (fastställd 2017-02-23). Enligt motiveringstexterna uppnår Hudiksvallsfjärden ej god ekologisk status eftersom riktvärdena för arsenik, koppar och zink i vatten samt icke-dioxinlika PCB:er i sediment överskrids. Ytor inom Västra hamnen som förutsätts bidra med mest föroreningar till dagvattnet är gatumark och parkeringar. Därmed bör rening av dagvatten främst ske för dessa ytor.

Lokalgatorna i Västra hamnen kommer vara kommunala medan angöringsgatorna kommer ligga inom fastighetsmark. Gemensamt för gatorna med biltrafik är att dagvattnet föreslås avledas yttligt till skelettjordar i gatusektionen, mellan körbana och gång- och cykelbana. Dagvatten infiltrerar ned skelettjorden och samlas upp i dräneringsledningar som ansluter mot en tät dagvattenledning i gatan, innan dagvattnet leds vidare till Hudiksvallsfjärden.

LOD appliceras med fördel på dagvatten inom kvartersmarken, vilket innebär att dagvattnet i största mån ska omhändertas lokalt i gröna, öppna lösningar så att dagvattnet synliggörs. Exempel på LOD-lösningar är upphöjda planteringsytor dit takvatten leds via stuprör. Andra LOD-lösningar är genomsläppliga beläggningar såsom grus- eller gräsarmering, diken med gräs eller makadam som utgör lågpunktslinjer där trög avledning av dagvatten sker. Efter LOD-anläggningarna leds dagvatten från kvartersmarken via dagvattenledningar till Hudiksvallsfjärden. Exakt placering av föreslagna dagvattenlösningar utreds vidare vid framtagande av framtida detaljprojektering.

Föroreningar i dagvattnet inom Västra hamnen förutsätts främst genereras från gatumarken och därför är det viktigt att dagvattnet från gatumark renas innan vidare avledning till Hudiksvallsfjärden. Dagvatten från kvartersmark förutsätts vara av god kvalitet så att rening inte är nödvändig. Dagvatten från gatumark föreslås ledas mot skelettjordar, regnbäddar eller liknande åtgärd.

Föroreningsberäkningar av dagvatten från området har beräknats före och efter rening i skelettjord. Resultatet av föroreningsberäkningarna visar att samtliga föroreningshalter i gatudagvatten efter rening i skelettjord förväntas understiga riktvärdet för mindre sjöar, vattendrag och grunda havsvikar förutom för kvicksilver som ligger något över. Kviksilver är ett flyktigt ämne som ansamlas via nederbörd varför det är i princip omöjligt att påverka tillförseln av kvicksilver till ett område. Då stora delar av planområdet idag är exploaterat och dagvatten släpps ut orenat till Hudiksvallsfjärden bedöms planerad situation med rening i föreslagna lösningar inte medföra att försvåra för recipienten Hudiksvallsfjärden att uppnå ställda MKN.

## El och värme

Området kommer att försörjas med el från flera nyanlagda elnätsstationer. En elnätsstation föreslås placeras i de mittersta delarna av Hamnstaden medan en förslås placeras väster om lokalgatan vid befintlig kontorsbyggnad. En befintlig elnätsstation i planområdets centrala delar ersätts av en ny. Ytterligare ett läge för en möjlig elnätsstation finns i planområdets centrala delar för framtida behov. Delar av planområdet kommer att anslutas till befintligt ledningsnät och elnätsstationer väster om planområdet.

Fjärrvärme finns i dag i planområdets centrala delar, vid hälsocentralen. Ledningarna går vidare ut på Håstaholmen. Fjärrvärme finns även i Kattvikskajen, norr om planområdet.

## Tele- och datakommunikationer

Området kommer att försörjas med fiber via en eller flera ledningsägare. Anslutningspunkt anges av huvudman.

## Avfall

Hanteringen av kommunalt avfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun och hanteringen av avfall ska följa aktuell renhållningsordning. Området skall erbjuda goda förutsättningar för att boende och eventuella verksamheter skall kunna sortera ut de olika aktuella avfallsfraktionerna som uppstår. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. Generellt sett gäller att varje enskild fastighetsägare ansvarar för sin egen hantering av kommunalt avfall. För flerbostadshus är förpackningsinsamling ett krav. Gemensamma lösningar är att föredra i flerbostadshus och bostadsrättsföreningar.

Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till dessa utsorteringsplatser och, där så erfordras, ska tillräckliga vändningsmöjligheter för fordon ges.

### *Flerbostadshus*

Samtliga avfallsfraktioner sorteras i soprum. Dörr till soprum bör placeras i fasad max 10 meter dragväg från närliggande uppställningsplats för insamlingsfordon.

### *Stadsradhus*

Kärl för brännbart och matavfall placeras i kärlskåp max 50 meter gångväg från stadsradhuset längst ner på gatan. Kärlskåp bör placeras max 10 meter dragväg från närliggande uppställningsplats för insamlingsfordon.

Övriga avfallsfraktioner sorteras i komplementbyggnader förslagsvis enligt strukturplan. Komplementbyggnader bör placeras max 10 meter dragväg från närliggande uppställningsplats för insamlingsfordon.

### *Enskilda villor / stadsradhus vid slänt*

Enskilda villor och stadsradhus förses där så möjligt med egna kärl för det avfall som kommunen ansvarar för. Insamlingsfordon tömmer kärl vid tomtgräns eller annan anvisad uppställningsplats.

## Belysning

Ljussättning är ett bra verktyg för att signalera hur en plats är tänkt att nyttjas, som när den är rätt använd, skapar attraktiva platser som genererar trygghet och viljan hos människor att uppehålla sig där. Därför ska ljussättningen användas utifrån de faktiska behov som finns för de som uppehåller sig på en plats. Överblick och orienterbarhet är viktiga aspekter i sammanhanget.

## Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar samt behov av brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med markprojektering. Möjlighet för räddningstjänsten att angöra Parkhyllan ska vara möjligt via ytor öster om Parkhyllan. Utrymning och räddningsinsatser är även möjliga åt både norr och söder.

## **Störningar, risk och säkerhet**

Kommunen och Trafikverket har de senaste åren arbetat med utredningar och underlag för ett framtida dubbelspår i Hudiksvall. Tre alternativ har utretts, där ett är att anlägga dubbelspåret



centralt i Hudiksvall där befintligt enkelspår idag går. En dubbelspårsutbyggnad ligger långt fram i tiden, men kommunens samlade bedömning är att exploateringen av Västra hamnen inte kommer att förhindra eller försvåra utbyggnaden av ett dubbelspår i befintligt läge. Däremot skulle ett nytt dubbelspår genom staden innebära att risk- och bullerreducerande åtgärder vidtas vid flera platser i centrala Hudiksvall, inklusive Västra hamnen.

## Risk

I samband med framtagandet av detaljplanen har en riskbedömning (Structor, 2022) tagits fram. I riskbedömningen har risker kopplat till transporter av farligt gods på Ostkustbanan identifierats och analyserats. Beräkning av individrisken för transporter av farligt gods visar att riskerna är acceptabla inom planområdet. Resultatet från beräkningen av samhällsrisken visar att risknivån kan tolereras förutsatt att alla rimliga åtgärder vidtas.

I utredningen konstateras att inom norra delen av planområdet – från förskola/vårdboende och norrut – föreslås dessa åtgärder regleras genom planbestämmelser:

- Utforma planområdet så att stadigvarande vistelse undviks från järnvägen fram till närmaste fasad som går parallellt med järnvägen.
- Prickmark fram till närmaste fasad som går parallellt med järnvägen.
- Närmast fasaderna som går parallellt med järnvägen utrustas med icke öppningsbara fönster och utan balkonger. Fönstren kan även utföras som öppningsbara med krav på fastighetsnyckel för att lösa exempelvis fönsterputs.
- Bebyggelse närmast järnvägen utformas med utrymningsvägar som möjliggör utrymning bort från järnvägen.
- Friskluftsintag placeras på tak och riktas bort ifrån järnvägen.
- Förskola och vårdboende utrustas med central nödavgång på ventilation.
- Plank vid förskolans gård samt i alla gränder mot järnvägen utom den nordligaste.

För planområdets mellersta del för kvarter DCK närmast spår samt C och CKP föreslås att följande åtgärder regleras genom planbestämmelser:

- Friskluftsintag placeras på tak och riktas bort från järnvägen.
- Utrymningsväg bort från järnväg ska möjliggöras.

För planområdets allra sydligaste del föreslås inga riskreducerande åtgärder.

Med genomförande av dessa riskreducerande åtgärder bedöms planförslaget vara lämplig ur ett olycksriskperspektiv med avseende på människors hälsa och säkerhet. Generellt för hela området skall VMA-täckning ses över för att säkerställa att hela planområdet nås. I händelse av omfattande olycka på järnvägen är det viktigt att alla nås av signalen.

## Buller och vibrationer

För att undersöka bullersituationen i planområdet och dess närhet har en bullerutredning tagits fram (Åkerlöf Hallin Akustik, 2022). I utredningen konstateras att planområdet utsätts för buller från spårtrafik och vägtrafik samt visst industribuller. Trafikbullersituationen för väg- och spårtrafiken redovisas i rapporten. Bullret från tågtrafiken är dominerande i området. Godstågen ger de högsta maximalnivåerna. Dessa nivåer är cirka 5 dB(A) högre än maximalnivåerna från övriga tågtyper.

Vid de mest utsatta bostadsfasaderna, bostäderna närmast järnvägen, blir ekvivalentnivåerna upp mot 65 dB(A) och maximalnivåerna upp mot 85 dB(A). Hänsyn måste tas till trafikbullret utomhus vid lägenhetsplaneringen. I övriga bostäder, bostäderna med högst 60 dB(A) ekvivalentnivå kan lägenheterna planeras utan hänsyn till trafikbullret.

Alla lägenheter har tillgång till gårdar med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Många lägenheter har även tillgång till gård med högst 50 dB(A). Gemensamma uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på dessa gårdar. För gårdar med 51–55 dB(A) krävs lokala bullerskydd för att uppnå högst 50 dB(A) ekvivalentnivå.

Ljuden från nuvarande verksamheter som gränsar till planområdet, främst buller från rangering av tåg på bangården, är relativt låga. Riktvärdena för Zon A enligt Boverkets allmänna råd BFS 2020 bedöms hållas.

Om byggnaderna uppförs i tung konstruktion och grundläggs till fast botten blir de komfortvägda vibrationerna i bostäderna på grund av tågtrafik lägre än cirka 0,1 mm/s. Vid lätt byggnadsstomme lägre än cirka 0,3 mm/s. Inga speciella åtgärder krävs med avseende på stomljudet.

#### Förorenad mark

Markföroreningar har varit och är förekommande på platsen. Utredningar har genomförts (se bilagd utredningsförteckning till MKB). Hantering av massor regleras i miljöbalken med tillhörande förordningar och föreskrifter. Projektet innebär att det finns behov av att schakta i förorenade områden. Planområdet är efterbehandlat med avseende på markföroreningar till en nivå motsvarande dagens markanvändning. Vid omdaning till bostadsändamål ställs högre krav.

Utifrån de omfattande undersökningar som genomförts inom området har det konstaterats att dioxiner och furaner är den helt dimensionerande föroreningen. Förekomst av tungmetaller och organiska föroreningar såsom PAH samt alifatiska och aromatiska kolväten har också konstaterats men deras utbredning korrelerar med förhöjda halter av dioxiner och furaner. Därför bedöms att endast riktvärden för dioxiner/furaner tillämpas vid bestämning av framtida åtgärdsbehov.

Vid beräkning av platsspecifika riktvärden för området har följande typer av scenarion/markanvändning skapats:

- Bostäder, förskola, skola
- Verksamheter och kontor
- Nyanlagd park (barkdeponin)

För respektive markanvändning har scenarion tagits fram för två djup, 0–1 m och djupare än 1 m under projekterad färdig markyta. Hur djupt en förorening ligger påverkar framför allt exponeringsvägarna. I det undre skiktet (>1 m) är begränsningen satt till MKM inom bostadsområde och 500 ng/kg TS inom område för verksamhet och kontor i likhet med tidigare riktvärde från saneringsprojektet. Inom barkdeponins djupare skikt tillåts befintliga kända halter eftersom mängderna i tidigare riskbedömning ansetts acceptabla.

Med omdaning av barkdeponin till parkmark föreslås en enklare skyddstäckning (skyddsduk) samt att fyllnadsmassor tillförs i ett lager om 1 m ovan duken. Det översta skiktet om ca 0,2 m av dessa massor ska utgöras av jungfrueliga massor (växtbädd). Utöver detta grävs även avskärande diken för att avleda uppströms avrinnande vatten. Genom dessa åtgärder minskar deponins

tillskott av dioxiner/furaner till recipienten Hudiksvallsfjärden och potentiella exponeringsvägar för människor, växter och djur elimineras.

Det är acceptabelt att åtgärder består i omfördelning inom området enligt riktvärden för respektive markanvändning. Endast jordmassor som inte kan omfördelas på grund av överskridande halter ska bortskaffas. Därför föreslås följande riktlinjer avseende acceptabla resthalter:

- Halter <20 ng /kg kvarlämnas i KM- områden ned till 1 m under färdig mark.
- Halter upp till 50 ng/kg kan omfördelas till täckning av barkdeponin eller utfyllnad inom områden för MKM.
- Halter upp till 200 ng/kg kan användas till utfyllnad ned till 1 m under färdig mark inom områden för MKM
- Halter över 200 ng/kg ska avlägsnas från KM- områden.
- Halter upp till 500 ng/kg kan kvarlämnas i MKM-områden under 1 m djup.

Sanering av området kommer att göras innan bostäder byggs. Påverkan på människor och miljö avseende markföroreningar bedöms därmed bli liten. För en mer detaljerad redogörelse hänvisas till Program för hantering av förorenad jord inom Västra Hamnen planområde.

### Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Planområdets läge vid Hudiksvallsfjärden innebär att eventuella instängda områden inom planområdet behöver beaktas tillsammans med höga vattenstånd och stigande havsnivåer. Länsstyrelsens lågpunktskartering visar att det i dagsläget endast finns några få låglänta områden inom Västra hamnen där vatten ansamlas med djup på max 1 meter.

Högsta vattenstånd i Hudiksvallsfjärden ligger på +1,34 meter och medelvattenståndet på cirka +0,1 meter. Med framtida klimatförändringar bedöms extrema vattenstånd för Gävleborgs län uppgå till cirka +2 meter över dagens medelvattennivå (inräknat landhöjning). Utifrån det kan antas att mark under 2 meter inom Västra Hamnen ligger under vatten vid högvattenstånd i Hudiksvallsfjärden år 2100. I dagsläget ligger marken högre än 2 meter med undantag för området närmast hälsocentralen vars höjd är +1,9 meter.

Byggnader inom programområdet rekommenderas i dagvattenutredning placeras på en nivå på färdigt golv på minst +2,6 meter för att undvika risk för översvämning. Marknivån för kvartersmark för bostadsändamål rekommenderas vara på minst +2,5 meter. Detta frångås på några byggnader kring torget, vid brofästena till Håstaholmen, som dels är befintliga och inte innehåller bostäder på bottenvåningen. För de byggnader vars marknivå inte uppnår +2,5 meter kommer tekniska skyddsåtgärder inom fastigheten att krävas. Även infart till underjordiska garage kommer att behöva skyddas via tekniska åtgärder för att på så sätt undvika översvämningar.

### Lukt

Söder om planområdet ligger reningsverket Reffelmansverket. I den fördjupade översiktsplanen beskrivs ett skyddsavstånd på 500 meter till reningsverket. I fördjupad dialog med Tekniska förvaltningen, Vatten- och avloppsverksamheten, bedömer kommunen att ett skyddsavstånd om 400 meter till ny bebyggelse inom Västra Hamnen är tillräckligt. Skyddsavståndet är uppsatt utifrån en eventuell utökning av reningsverkets yta inom fastigheten, för exempelvis dammar för kväverening. Den olägenhet som bedöms kunna uppstå vid en sådan utbyggnation är störande lukt. Söder och väster om reningsverket finns befintlig bostadsbebyggelse på ett avstånd om 120–180 meter. De förhärskande vindarna på platsen är öst-västliga. Det är vid sydliga vindar eventuell lukt kan spridas mot planområdet. Ingen bebyggelse i planområdet ligger inom 400 meter till reningsverket. Pumpstationer kan avge lukt som kan uppfattas som störande. Den

pumpstation som ligger närmast bostäder är den i Hamnstadens, men då bostäderna där inte ska ha ventilation mot järnvägen bör eventuell påverkan vara liten.

### Stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förtätning av ett område som idag består av gles och storskalig bebyggelse med stora öppna ytor. Bostäder tillkommer i ett område där det idag finns byggnader för kontor och mindre verksamheter. Detta kommer att påverka stads- och landskapsbilden, både från land ut mot hav och från andra sidan viken. Vikten av en medveten gestaltning av strukturer är därmed stor. Hudiksvall är en karaktärsfull stad med rik kulturhistoria.

Genomförande av planen kan leda till att utsikten för boende i stadsdelen Åvik påverkas negativt då utbyggnaden av Västra hamnen hamnar mellan stadsdelen Åvik och Hudiksvallsfjärden. I planförslaget har placering och höjd av tillkommande byggnader anpassats noga för att säkerställa att befintliga byggnader fortsatt kommer att ha utsikt mot fjärden. Exempelvis har bebyggelsen anpassats utifrån befintliga siktstråk i gatumiljön i Åvik och i form av att arbeta med olika typologier för att delvis minska påverkan på landskapsbilden för dem som redan bor i eller nära området. Ny park/våtmarkspark i södra delarna kan också förbättra landskapsbilden i området som idag består av ruderatmark.

Med en anpassad utformning av bebyggelse, samt tillkommande attraktiva platser såsom kajpromenad och nytt parkområde, bedöms påverkan på landskapsbilden som positiv för området. Till detaljplanen har visualiseringar och volymstudier tagits fram för att underlätta för närboende att se hur påverkan blir från olika vyer.



*Situationsplan med ny användning inom planområdet*

## Planförslag

Planförslaget möjliggör en ny stadsdel i Västra hamnen, med nya kajer, parker, torg, gator och flera nya kvarter innehållande både lägenheter, radhus och stadsvillor. Totalt sett ryms cirka 950 bostäder, lokaler för olika verksamheter, äldreboende förskola, kontor, parkeringshus och småbåtshamn. Bebyggelsen är varierad med olika höjder och uttryck. Antal boende uppskattas till cirka 2400 personer (räknat på 2,5 personer per lägenhet).

Till planförslaget har det upprättats ett kvalitetsprogram som syftar till att säkerställa att kajer, torg, parker, gator och kvarter bidrar till en varierad blandstad i lagom skala. Kvalitetsprogrammet förtydligar planförslagets intentioner. Vid planering, utformning och projektering ska utformningsförslag stämmas av mot kvalitetsprogrammet. Gestaltning av byggnader, kvarter och offentliga miljöer beskrivs närmare i kvalitetsprogrammet.

Den nya stadsdelens struktur utgår ifrån karakteristiska inslag som redan finns i Hudiksvalls stad. Inspiration har hämtats från rutnätsplanen med tydliga kvartersrum, havet, parker, diagonala siktlinjer och triangulära platsbildningar. I kvalitetsprogrammet finns en tydlig redogörelse för hur den nya strukturen är uppbyggd.

Stadsbilden ska karaktäriseras av en varierad bebyggelse. Målsättningen är att området ska bli en arkitektoniskt intressant, kontrastrik miljö med mångfald. Detaljplanen ska medverka till uppfyllelse av denna vision genom att ge ett robust ramverk för kvartersmark och allmän plats. För att kunna användas som stöd vid byggnation över tid behöver detaljplanen i vissa avseenden vara flexibel, men i vissa avseenden styrande så att viktiga principer i linje med visionen säkerställs.

### Kajer, torg och parker

I Västra hamnen föreslås flera olika offentliga ytor i form av kajer, torg och parker för att skapa attraktiva vistelsemiljöer för alla Hudiksvallsbor året runt. Längs med kajen skapas en cirka 1000 meter lång kajpromenad som sedan övergår i ett parkstråk och sedan ett park- och naturområde i planområdets södra delar. Delar av stråket kan utformas som bryggdäck. Norrut binds kajpromenaden ihop med Kattvikskajen. Vid kajpromenadens norra del, vid flerbostadshusen, föreslås ett flertal minitorg eller fickparker med olika inriktning, exempelvis lekplats, utegym eller boule. En av dessa får en större utbredning och bildar en drygt 900 m<sup>2</sup> stor park. Kajerna är ett naturligt stråk för fysisk aktivitet som promenader och löpning, med målpunkter i parkerna. Längs kajerna erbjuds en variation av sittplatser med olika utformning och karaktär. Där finns även plats för fiske och på södra delen finns möjligheter att anlägga en marina som blir vindskyddad av ön.

I planområdet föreslås flera torg i olika skalor. Det största och mest centrala torget vid stadsdelscentrumet blir den nya stadsdelens naturliga samlingspunkt. Många av gatorna blir renodlade angöringsgator där biltrafiken är begränsad. Dessa gator kan nyttjas för vistelse och fungerar på så sätt i många avseenden som ett torg.

I stadsdelen planeras för ett större park- och naturområde i planområdets södra delar, på och bredvid barkdeponin. På barkdeponins högre partierna finns en fin utsikt över viken. I parkens centrala del kan exempelvis motions slinga med utegym, mountainbikeslinga och en äventyrslekplats anläggas som drar nytta av platsens lätt kuperade topografi.

Söder om stadsdelscentrumet föreslås ett mindre parkområde med dagvatteninslag och längs kajerna föreslås flera minitorg med gröna inslag som bidrar till att stadsdelen upplevs mer grön.



Parkytan uppgår totalt till cirka 2,0 hektar och naturmark inom planområdet uppgår till cirka 0,9 hektar, vilket motsvarar cirka 12 kvadratmeter per boende. Dessa öppna platser är placerade inom stadsdelen så att boende kan nå en rekreationsyta inom en radie på 200 meter. Parker och kajer är även till för övriga Hudiksvallsbor.



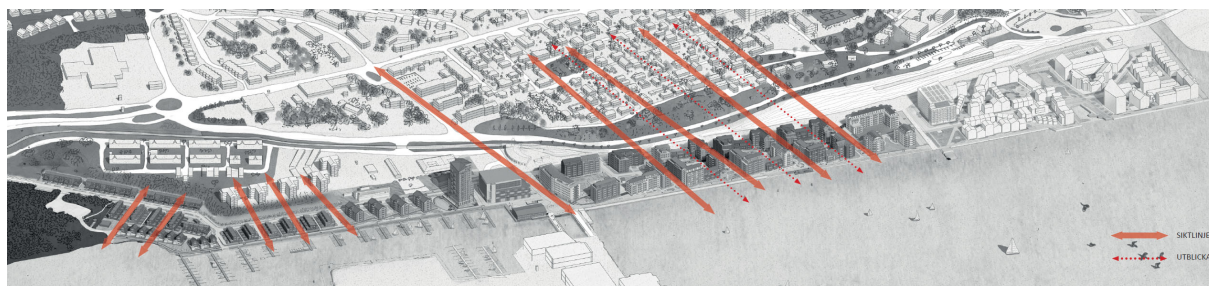
*3D-vy som redovisar föreslagen bebyggelse i förhållande till befintlig och planerad bebyggelse.*

### Vattenområden

I detaljplanen för Västra hamnen regleras även vattenområdet som följer kajen. I detaljplanens södra delar, från stadsdelscentrumet ner till trädgårdsstaden, föreslås en småbåtshamn. Småbåtshamnen föreslås få ett antal bryggor som angörs från kajstråket. I planområdets norra del, norr om Håstaholmen och mot Kattvikskajen, föreslås möjlighet att anlägga bryggor för rekreation, båttaxi med mera.

### Stadsbild och siktlinjer

Västra hamnen ligger centralt vid Hudiksvallsfjärden och kommer att kunna ses från delar av staden. Skalan ansluter till den pågående bebyggelsen på Kattvikskajen, liksom till äldre byggnader som redan finns i närområdet. Bebyggelsen i planområdet är placerad och utformad så att det fortsatt ska finnas utblickar från såväl Åvik som närliggande bebyggelse, exempelvis Parkhyllan och Håstavillorna. Särskild hänsyn har tagits till siktlinjerna från gatorna i Åviks rutnätsstadsplan.



*Illustration av hur föreslagen bebyggelse placerats och anpassats för att bibehålla siktlinjer (bred pil) och utblickar (smal pil).*

### Ny bebyggelse

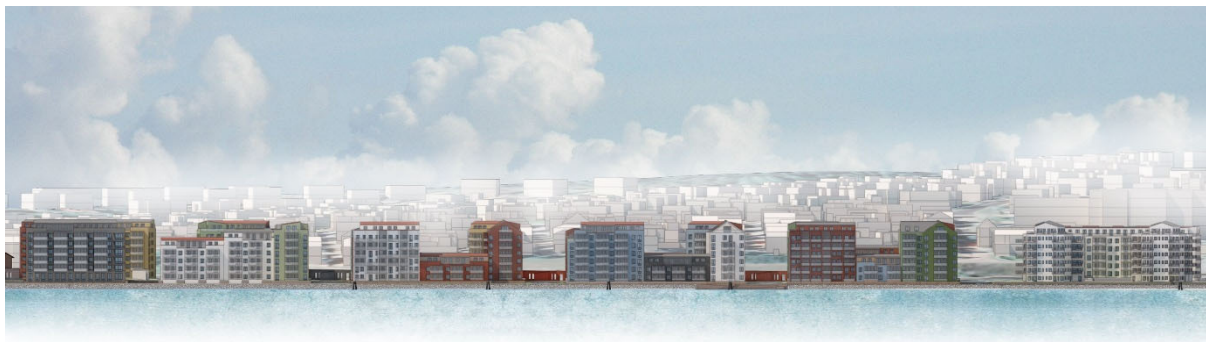
Planförslaget innehåller cirka 950 bostäder uppdelat på flera bostadsformer så väl som typologier. Planområdet innehåller även andra användningar för att på så sätt skapa en blandstad. Kvarteren varierar i form och uttryck och utformas för att bidra till stadslivet. Kvarteren och dess arkitekturprinciper beskrivs mer ingående i kvalitetsprogrammet.

### *Utformning och gestaltning*

Bebyggelsen i den centrala och norra delens Hamnstad planeras i en varierad skala med fokus på flerbostadshus i fyra till sju våningar beroende på läge i området, för att skapa en intressant och attraktiv miljö. Några hus blir högre. Ett högre hus söder om parkeringshuset vid torget blir ett landmärke i området. Genom en reglering av byggnadernas höjder uppnås en variation i höjd och genom deras placering en variation i stadsrummet som borgar för utblickar genom kvarteren från befintliga stadsdelar. I denna plan anges högsta nockhöjder och byggnadshöjder för att säkerställa ett varierat taklandskap men ändå skapa flexibilitet. Föreslagna byggnadshöjder möjliggör även stommar i trä och kommersiella ytor har i vissa fall krav på förhöjd rumshöjd i bottenvåning.

Variationer i byggnadernas volymer uppstår främst genom byggnadernas höjdsättning, och i mötet mellan det privata och offentliga rummet. Taklandskapet kommer att bli viktigt för upplevelsen av miljön sett från högre byggnader. Taken bör med anledning av detta ges en medveten gestaltning. Syftet är att alla byggnader ska upplevas som sin egen enhet. En hög täthet inom kvarteren både möjliggör och förutsätter kvalitativa allmänna ytor.

Bebyggelsen inom området organiseras med offentlig gatusida mot järnvägssidan och mot kajstråket, halvprivata ”gröna gränder” mellan kvarteren och privata boendegårdar. Innergårdarna skapar förutsättningar för rekreation och lek i gröna miljöer skyddade från buller och vind. Inom samtliga flerbostadshuskvarter föreslås förgårdsmark, vilken skapar möjlighet till en halvprivat zon, men även till hantering av dagvatten med mera. Förgårdsmarken kan tydliggöras genom avvikande markbeläggning, grönska eller uteplatser där sådana är lämpliga. De halvprivata zonerna bidrar till en varierad och levande gatumiljö i de delar där lokaler i bottenvåningen inte föreslås.



*Elevation Hamnstad, vy från havet.*

### *Delområden*

Västra Hamnen är till sin struktur uppdelad i tre delområden, Hamnstad i norr med högre bebyggelse och ett stadsdelscentrum med centrumverksamhet ger cirka 700 lägenheter samt Trädgårdsstaden med lägre bebyggelse bestående av lamellhus, stadsradhus och friliggande villor ger ca 250 bostäder. De olika områdena beskrivs mer omfattande i det till detaljplanen bifogade kvalitetsprogrammet.

### *Hamnstad - kvarter 1*

Det nordligaste kvarteret i Hamnstad angörs via Kattvikskajen i norr. I detta kvarter möjliggörs parkering i nergrävt garage samt till viss del markparkering. Åtkomst för räddningstjänst och annan angöring för det västliga av kvarterets byggnader ges möjlighet från järnvägssidan. Möjlighet finns även för räddningstjänst att nå Kattvikskajens bebyggelse genom parkstråket norr om kvarteret. Planen medger trappor för att ta upp nivåskillnaden för det överbyggda garaget. Ett servitut skapas för att möjliggöra access till kajstråket norrifrån via markparkeringens västra del. Uppställningsplats för hämtningsfordon för avfall är på vändplanen i södra delen mot kvarter 2.





*Kvarter och delområden inom planområdet.*

#### *Hamnstadens - kvarter 2, 3, 4 och 5*

Kvarteren är rombiska till sin form som en konsekvens av siktlinjerna från Åvik. All angöring sker från gårdarna. Angöring för hämtningsfordon för avfall sker via de mindre vändplatserna i mitten på de gröna gränderna. Plats för parkering för rörelsehindrade och korttidsparkering skapas i flexzonerna utmed den genomgående angöringsgatan. Sophantering och cykelrum placeras i bottenvåningarna på gavlarna ut mot angöringsgatan. Möjlighet till genomgående trapphus ut mot järnvägssidan för att skapa entréer och att möjliggöra cykelparkering på denna sida. Möjlighet för pergolor och lekredskap på gårdarna men inga komplementbyggnader i övrigt.



*3D-vy som redovisar föreslagen bebyggelse i Hamnstadens.*

### Hamnstadens - kvarter 6

#### **Skola/förskola**

Planen medger en skola/förskola vid stadsdelscentrumet i Hamnstadens kvarter 6, där inriktningen är att det ska vara en förskola i bottenvåningen med ett vårdboende i våningarna ovanför. Förskolan har en egen gård på cirka 3600 kvm vilket baserat på en yta om 40 kvm/barn innebär att det finns plats för 90 barn. Gårdens läge inom kvarteret innebär att det alltid finns möjlighet till både sol och skugga på gården. Även vindförhållandena på gården är goda. Förskolan avses angöras från gata i söder och väster. Lossning av leveranser sker (mestadels livsmedelsleveranser till skolköket) vid västra gaveln söder om hämta-/lämna-zonen. Ytterligare platser för korttidsparkering finns i närliggande parkeringshus med planerat trapphus i nordväst. Cykelparkering och barnvagnsuppställning föreslås i byggnadens västra delar. Leveranser samt angöring, lämning och hämtning med bil, är tänkt att ske från gatan väster om förskolan. Huvudentréerna orienteras ut mot torget. I övrigt är stadsdelen planerad så att det ska vara lätt att gå med barn till och från skolan/förskolan. Under tomten ges möjlighet till nergrävt garage.

#### **Vårdboende**

Kombinerat med förskolan i Hamnstadens kvarter 6 föreslås ett vårdboende med 80 lägenheter i direkt anslutning till stadsdelscentrumet.

#### **Centrumverksamhet**

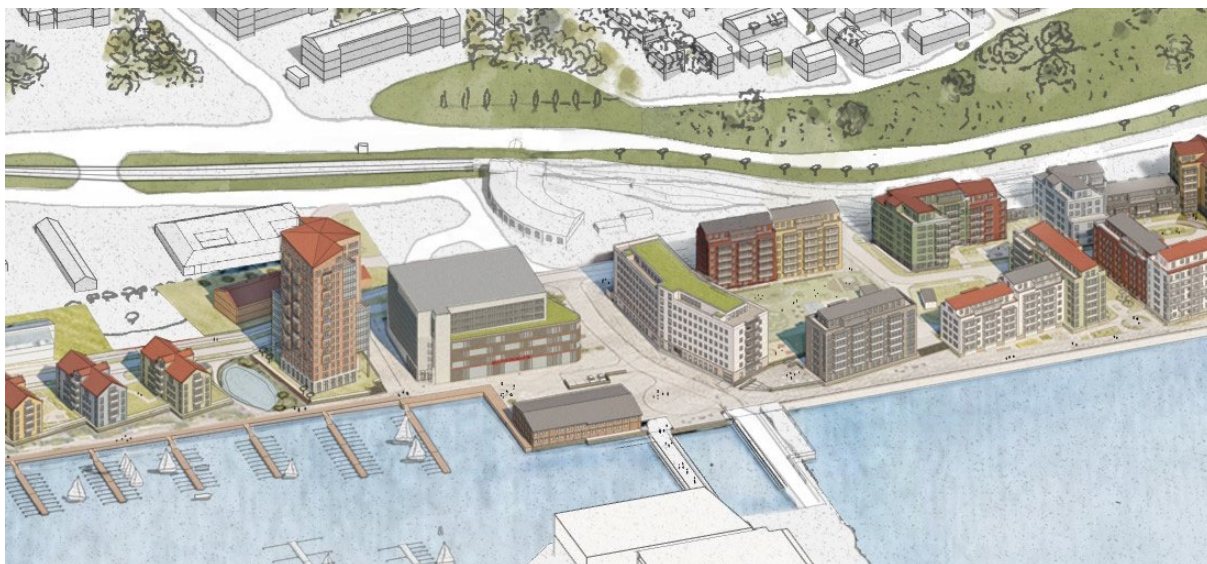
Byggnaden ut mot vattnet ges förhöjd sockelvåning för centrumändamål med plats för uteservering ut mot kajstråket. Denna byggnads bottenvåning hamnar på nivån 1,9 meter över havet och behöver tekniska åtgärder i form av vattentät betong upp till 0,7 meter över färdigt golv och särskilda översvämningdörrar för att klara ett högre vattenstånd i havet. Entré sker från +2,5 meter vid gavlarna.

### Centrumdelen - kvarter 7, 8 och 9

I centrumdelen föreslås ett parkeringshus med plats för ca 500 parkeringsplatser, dagligvaruhandel i bottenvåningen samt lokaler för centrumändamål som får en central placering i området. In- och utfart till parkeringshuset sker västerifrån, liksom för varutransporterna som sker invändigt. Trapphus planeras i nordväst och öster, mot torget. Entréerna för handel och verksamheter placeras ut mot torget. Torgets nivå är på 1,9 meter över havet och entréerna behöver anpassas avseende översvämningens risk. Torget avses bli ett gåfartsområde där cykel, gång och angöring samsas. I södra delen av torget planeras en gästhamnsbrygga för i-och urlastning av mindre båtar.



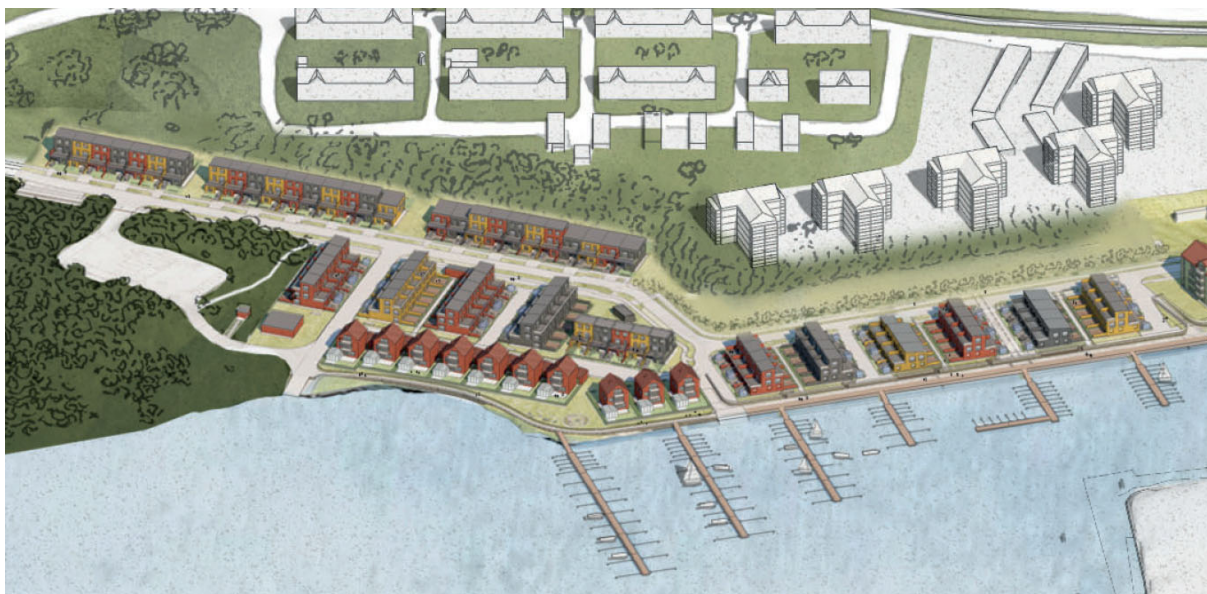
En mindre volym för kommersiell verksamhet placeras väster om Brädgårdsgatan upp mot H-huset. Ett höghus planeras direkt söder om P-huset. Det bildar ett fondmotiv hela vägen uppifrån Kattvikskajen och markerar centrumet. Höghuset får förhöjd sockelväning för att kunna inrymma verksamheter. Söder om höghuset utvecklas befintlig dagvattendamm till en stadsdelspark.



*3D-vy som redovisar föreslagen bebyggelse i Centrumdelen. Kvarter 6 med förskola till höger.*

#### Trädgårdsstaden - kvarter 10

Kvarter 10 består av fyra snedställda lamellhus i fyra våningar markerar början på den lägre bebyggelsen. De orienteras två och två med gemensam angöring för färdtjänst och för rörelsehindrade. Soprum placeras ut mot lokalgatan. De fyra byggnaderna ligger bredvid den park som anläggs mot vattnet. Bryggor för båtar anläggs här. Volymernas typologi är hämtad från magasinbyggnaderna vid Hamngatan.



*3D-vy som redovisar föreslagen bebyggelse i Trädgårdsstaden. Samtliga planlagda men ännu ej uppförda byggnader på Parkhyllan redovisas.*

#### Trädgårdsstaden - kvarter 11 och 12

Stadsradhusen i två till tre våningar är orienterade för att befintliga bostäder (Parkhyllan och Håstavillorna) skall ha utsikt ut mot havet.

*Trädgårdsstaden - kvarter 13*

Ett antal friliggande villor med gavelmotiv orienterade ut mot havet. Volymernas typologi är hämtad från Möljen.

*Trädgårdsstaden - kvarter 14*

Stadsradhusen i två till tre våningar är orienterade för att befintliga bostäder (Håstavillorna) skall ha utsikt ut mot havet.



*Möjlig utformning av stadsradhusen närmast kajen.*

*Gata*

Gatunätet inom området består främst av två gatutyper: lokalgator och angöringsgator (gångfartsområden), där de sistnämnda främst sker på kvartersmark. Alla trafikslag är tillåtna på de två gatutyperna. Lokalgatornas hastighet kommer att regleras med lokal föreskrift med rekommendation på 30–40 km/h. På angöringsgatorna sker all trafik på fotgängarnas villkor, där hastigheten är 5 km/h. På angöringsgatan i hamnstaden finns utöver gåfartsgatan även en gångzon på en sida. Kajerna är bilfria men körbara för underhållsfordon. Kajerna planläggs inom Hamnstaden och centrumdelen som Torg och inom Trädgårdsstaden som småbåtshamn med reservat för gång- och cykeltrafik. Längst i söder gäller reservatet gångväg.

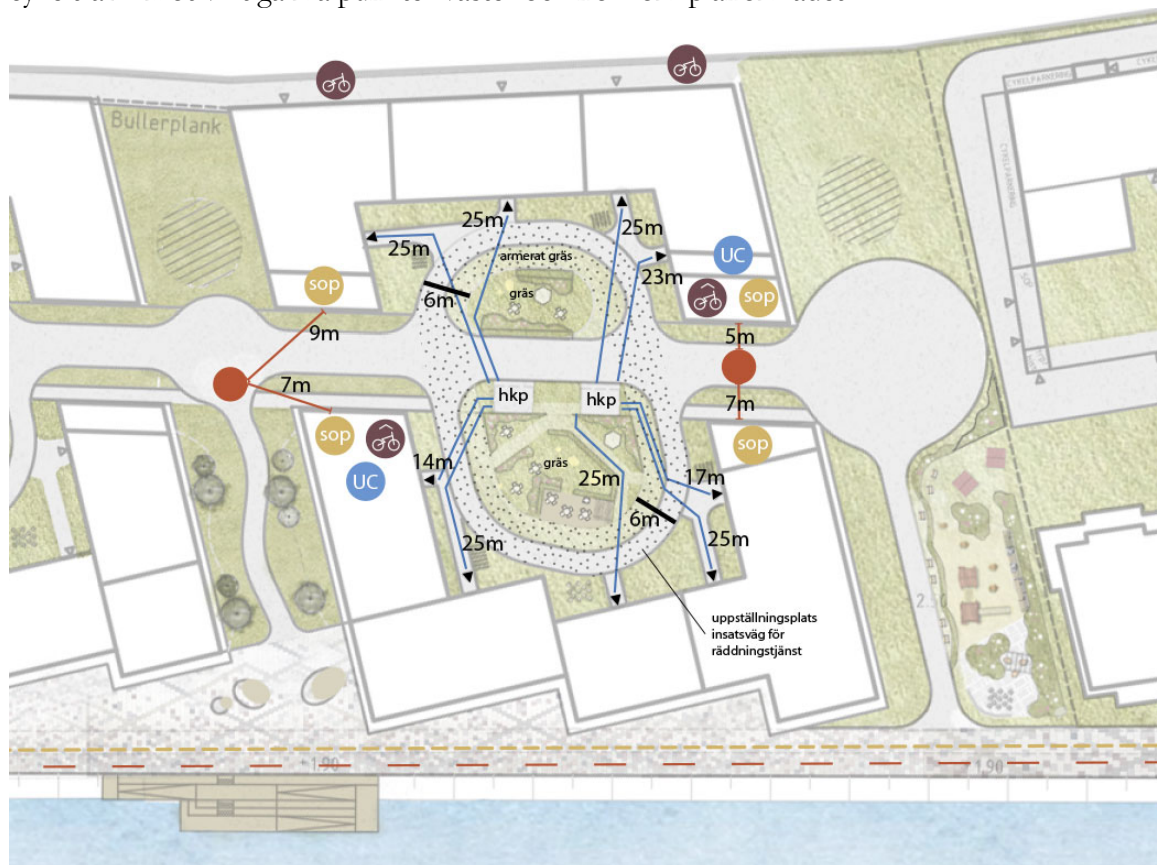
Angöring till området och till angöringsgatorna sker via lokalgatorna som går genom och längs med planområdet. Med bil angörs planområdet i norr från Magasinsgatans utbyggnad inom Kattvikskajen och via en framtida väg väster om planområdet ner till Sägverksvägens anslutning till planområdet. Planområdets centrala och södra delar angörs från Sägverksvägen. I söder finns yta för en vändplan vid parkområdet. Väster om planområdets norra delar föreslås på sikt ett regionalt cykelstråk som sedan går genom planområdets södra delar från centrum. Denna gata ska vara möjlig att byggas om för att innehålla busstrafik i framtiden om det skulle bli aktuellt. Busshållplats möjliggörs väster om stadsdelscentrumet.

*Parkering och angöring*

I planförslaget planeras det för parkering för boende, verksamheter och besökare. Planområdets parkering avses ske främst i ett parkeringshus (cirka 500 platser) vid stadsdelscentrumet. I det nordligaste kvarteret, kvarter 1, föreslås parkering i ett delvis nedsänkt garage (cirka 80 platser) samt 37 platser markparkering norr om kvarteret. Ytterligare ett nersänkt garage om cirka 200



platser föreslås under förskoletomten med nerfart från torget. Radhus och stadsvillor i söder sköter parkering på egen tomtmark. Parkeringstalet är satt till 1,0 platser per lägenhet. För verksamheter är strategin att områdets ca 750 platser i två centralt belägna parkeringshus effektivt samnyttjas med boende över dygnet och understöds av en allmän hållbarhetsinriktning i samhället såväl som satsningar på regionalt cykelstråk och omfattande ytor för gång- och cykeltrafik mot viktiga målpunkter väster och norr om planområdet.



*Principlösning för mobilitet, sophantering och angöring för räddningstjänst.*

Angöring till gårdarna sker från områdets lokalgator och angöringsgatorna på kvartersmark. För hamnstaden planeras en vändplan mellan kvarter 1 och 2 samt mindre vändplaner i skärningspunkterna mellan varje kvarter och grönsläpp för att undvika att angöring och lossning medför behov att vända längst bort i kvarteret. På så vis minskas antalet onödiga bilrörelser inom bostadskvarteren. Gårdarna avses utformas med stora vistelsevärden trots angöringstrafik. Inom större delen av kvartersmarken inom planområdet är markparkering starkt begränsad, med undantag för parkering för rörelsehindrade som ska kunna iordningställas inom kvartersmarken.

Entréer kan vara tillgängliga från både gård och gata i ett sammanhang för att skapa bra flöde mellan gata och gård. Boende ska inte behöva gå ut på gatan för att nå sin gård vilket är viktigt ur ett tillgänglighets- och barnperspektiv.

Cykelparkering ordnas för besökare inom stadsdelen. I bostadskvarteren ordnas cykelparkering för de boende i cykelrum i nära anslutning till entréer. Parkeringstalet för cykel är satt till 1,0 för ett rum, 2,0 för två rum och 3,0 för bostäder med tre rum eller fler. För verksamheter inom området är cykelparkeringstalet satt till 10 platser/1000 kvm. Cykelparkering behövs vid besöksmål som marinan, torget och parken i söder. Cykelställ ställs då ut på öppna ytor och antalet kan anpassas beroende på hur området används. Totalt sett behöver cirka 2800 cykelparkeringar skapas inom planområdet.

### Kollektivtrafik

Bedömningen är att kundunderlaget är nog stort för kollektivtrafik i stadsdelen när den är åtminstone till hälften utbyggd. Framför allt är det viktigt att bussen når centrumdelen, där många olika former av arbetsplatser och utbud finns. Därför har en yta reserverats i plankartan för trafik, så bussar kan vända och även invänta tidtabellen om så krävs. Vidare bör samma busslinje kunna trafikera Kattvikskajen via Brädgårdsgatan som löper öster om planområdet intill järnvägen. Finns behov av att förlänga busslinjen söderut bör den trafikera Timmervägen hellre än lokalgatan genom trädgårdsstaden, där gatan ska utformas för låga hastigheter. Gatornas bredd anpassas dock i plankartan för att rymma busstrafik på samtliga lokalgator. Detta för att stadsdelen ska vara förberedd för alla eventuella behov av kollektivtrafik som kan uppstå i framtiden.



*Förslag på hållplatsläge (lila markering). Hållplatsen vid Kattvikskajen (blå markering) är belägen utanför planområdet. Gröna markeringar är befintliga hållplatslägen i anslutning till planområdet.*

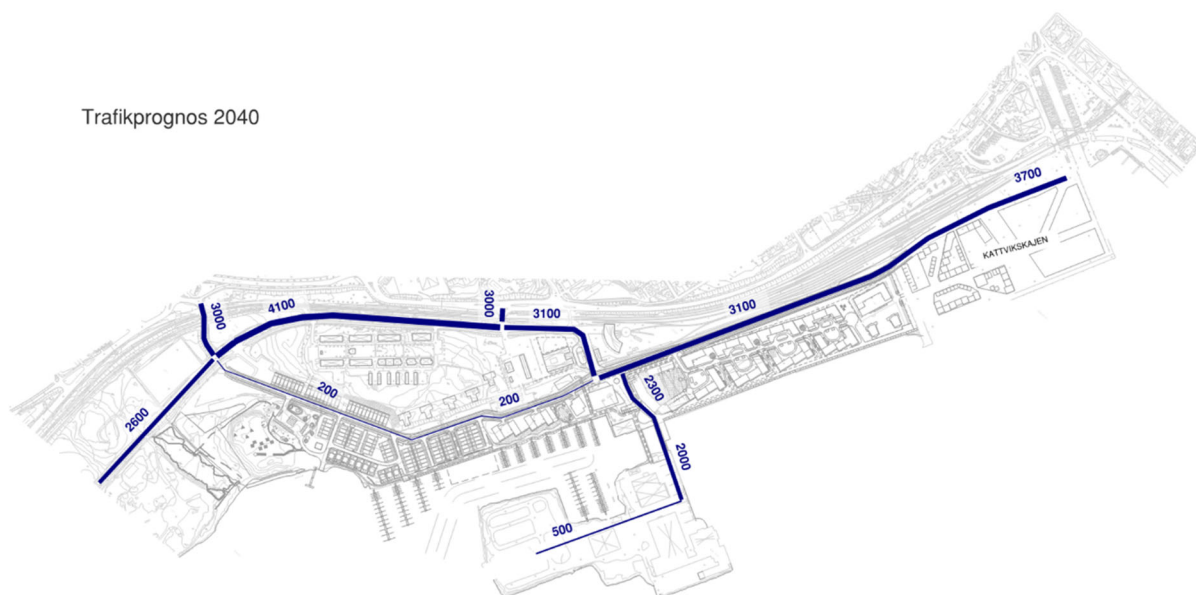
### Gång- och cykel

Planområdet utformas med goda gång- och cykelmöjligheter. Kajerna är bilfria och på angöringsgatorna rör sig trafik på de gåendes villkor. I övrigt utformas gatorna för låga hastigheter vilket lämpar sig väl för cykel. Ett separerat cykelpendlingsstråk planeras längs Brädgårdsgatan väster om planområdets norra delar, via centrum och i lokalgatan genom planområdets södra delar. Cykelpendlingsstråket går väster om lokalgatan fram till söder om Parkhyllan för att sedan korsa gatan och fortsätta öster om gatan. På lokalgatans sträckning öster om Parkhyllan föreslås separat gångväg endast öster om gatan.

### Trafikprognos

Då stadsdelen utformats för att underlätta transport till fots, med cykel och i kollektivtrafik samt dessutom har närhet till stadens centrum är prognosen att biltrafiken ska vara lägre än i många andra stadsdelar. Parkeringslösningar i parkeringshus gör att steget att ta bilen lite större. Av den anledningen har trafikmängden prognosticerats ganska lågt för stadsdelen.

Trafikprognos 2040



*Prognosticerad trafik för utbyggt område 2040.*

*Tillgänglighet och trygghet*

### **Tillgänglighet**

Att människor med olika typer av funktionsvariationer och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet ska beaktas vid nybyggnation. All bebyggelse ska följa gällande tillgänglighetskrav enligt BBR. Angöring till kvarter ska kunna ske inom 25 meter från entréer. Detaljplanen medger parkering för rörelsehindrade inom kvartersmark i de fall det behövs. Avstånd till avfallshantering är högst 50 meter från entré.

### **Trygghet**

Genom att bostäder i bottenvåningen har uteplatser och fönster ut mot gatan undviks fasadpartier som saknar kontakt med gatan, vilket bidrar till fler ”ögon på gatan”. Cykelrum i marknivå kan glasas med fördel upp. Från dessa fönster i bottenvåningen lyser detta även upp gaturummet kvällstid. Parkeringshuset med detaljhandel, kontoren och förskolan riskerar nattetid att bli mindre aktiva gatumiljöer. Därför är det viktigt att i både gata och bebyggelse arbeta med ett genomarbetat belysningsprogram. I parkeringshuset möjliggörs för lokaler i bottenvåningen. De västliga kvarteren i detaljplanens norra del (Hamnstaden) föreslås få en variation mot gata för att inte upplevas som alltför monotont, bebyggelsen ska utformas så att inga dolda och otrygga platser skapas. Byggnader mot järnväg har genomgående entréer och bullerplank utformas så att fotgängare kan passera igenom.



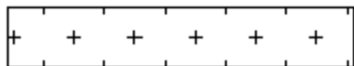
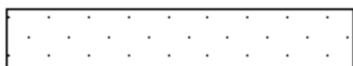
## Planbestämmelser

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

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
<b>Användningsbestämmelser</b>	
GATA	<b>Gata för fordons-, gång- och cykeltrafik</b> Syftet med gatorna är att skapa framkomlighet i området. Inom område planlagt som GATA så kan biltrafik vara förbjuden eller starkt begränsad.
GC-VÄG	<b>Gång- och cykeltrafik</b> Området som är planlagt som GC-VÄG är bilfritt.
TORG	<b>Torg</b> Syftet med torgytorna är att skapa ytor för gående, där viss trafik kan tillåtas med hjälp av trafikföreskrift. Torg-bestämmelsen rymmer även kajen i norr. Även kiosker och serveringar ryms inom bestämmelsen.
PARK	<b>Park</b> Inom användningen PARK medges även ett kajområde. I användningen medges även mindre bebyggelse förenat med parkändamålet.
NATUR	<b>Naturområde</b> Området NATUR redovisar naturområde som inte är anlagt. I användningen medges även mindre bebyggelse förenat med naturändamålet.
B	<b>Bostäder</b> Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Parkering ingår i form av parkering i garage och markparkering i form av handikapparkering.
C	<b>Centrum</b> Med användningen centrum (C) avses kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller ska vara lätta att nå. Även parkering ingår, i form av parkering i garage.
D	<b>Vård</b> Med användningen centrum (D) avses olika former av vårdverksamheter, såsom vårdcentral eller vårdboende.
E	<b>Tekniska anläggningar</b> Avser anläggningar som till exempel elnätsstationer och pumpstation.

K	<b>Kontor</b> Avser användning för kontor med tillhörande service och parkering i garage.
P	<b>Parkering</b> Denna användning tillåter dels fristående parkeringshus för att möta stadsdelens behov av boende-, besöks- och verksamhetsparkering, dels parkering under mark som är möjliga att fastighetsbilda som egna parkeringsfastigheter.
S	<b>Skola</b> Inom användningen skola ryms även förskola och andra utbildningsverksamheter.
V	<b>Småbåtshamn</b> Användningen småbåtshamn tillämpas för områden för mindre hamnverksamhet och sjötrafik. Syfte med bestämmelsen är att möjliggöra för bryggor och tekniska anläggningar på kvartermark.
T	<b>Trafik</b> Användningen trafik tillämpas för områden för uppställningsplats för bussar.
W1	<b>Vattenområde där bryggor och tekniska anläggningar får anläggas. Bryggornas area får vara högst 1500 kvadratmeter, oräknat den area som eventuella bommar upptar.</b> Användningen syftar till att möjliggöra bryggor, tekniska anläggningar och teknisk strandlinjeförstärkning inom vattenområde. Huvudinriktningen inom området är att möjliggöra bryggor för rekreation och exempelvis båttaxi med mera.
W2	<b>Vattenområde där bryggor och tekniska anläggningar får anläggas. Bryggornas area får vara högst 2500 kvadratmeter, oräknat den area som eventuella bommar upptar.</b> Användningen syftar till att möjliggöra bryggor, tekniska anläggningar och teknisk strandlinjeförstärkning inom vattenområde. Huvudinriktningen inom området är att möjliggöra bryggor till en småbåtshamn.
W3	<b>Vattenområde där bryggor och tekniska anläggningar inte får anläggas.</b> Användningen syftar till att säkerställa att bryggor och dylikt inte påverkar faunan i närområdet.

## Egenskapsbestämmelser



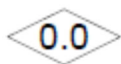
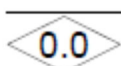
**+0,0**

**dagvatten**

**e<sub>1</sub>000**

**e<sub>2</sub>00**

**e<sub>3</sub>**



### **Marken får inte förses med byggnad**

Används till att styra placering på mark samt att skapa sikt i trafikmiljöer.

### **Marken får endast förses med komplementbyggnad.**

Marken får endast förses med komplementbyggnader med nockhöjd om 3,3 meter om inget annat anges. Även terrasser, uteplatser, plank, planteringar, lekutrustning med mera får uppföras. Tillämpas med e<sub>1</sub> för att avgränsa omfattningen av förråd.

### **Angiven markhöjd över angivet nollplan**

Egenskapsbestämmelse för både allmän plats och kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjder på gata, torg och kvartersmark för att säkerställa att marknivåerna stämmer överens med angränsande nivåer.

### **Dagvattenhantering i damm får finnas**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa dagvattenhanteringen inom befintlig dagvattendamm.

### **Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter**

För att skapa en flexibel placering inom egenskapsområdena har en maximal byggnadsarea per egenskapsområde reglerats.

### **Maximal procent av byggrättens långsida som inte får överstiga den lägre nockhöjden**

För att säkerställa siktlinjer men ändå ha flexibilitet i genomförandet regleras ett maximalt utnyttjande av den högsta höjden inom egenskapsområdet.

### **Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumändamål.**

För att säkerställa lokal i bottenvåningen vid torget.

### **Högsta nockhöjd i meter.**

Utöver nockhöjden får tekniska installationer, räcken och likande uppföras.

### **Högsta byggnadshöjd i meter.**

Hus med högresta tak kan valfritt placeras med gavel mot gatan eller inte om inget annat anges.

**Utförning**

- Lägsta nivå kvartersmark för bostadsändamål ska ligga minst +2,5 meter över kartans nollplan om inget annat anges.**
- Högsta nivå färdigt golv på bottenvåning ska ligga minst +2,6 meter över kartans nollplan om inget annat anges.**
- Källare och garage får ej anläggas, om inget annat anges.**
- Balkonger och uteplatser får kraga ut över prickad mark, om ej annat anges.**
- Inglasning av balkonger och uteplatser får utföras, om ej annat anges.**
- Balkonger och uteplatser får ej kraga ut över TORG eller V.**
- Stödmur får uppföras på prickad mark.**
- Takkupor, frontespiser, inglasningar av takterrasser, teknikrum, trapphus, terrassräcken och hissöverbyggnader får utföras och undantas från angivna värden för byggnadshöjd. Omfattning max i procent av fasadlängd.** Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra takkupor, frontespisar, inglasningar av takterrasser, teknikrum, trapphus med mera utan att det påverkar byggnadshöjden. Procentsatsen är olika i olika delar av planområdet på grund av de olika delarnas förutsättningar.
- f<sub>100</sub>**
- f<sub>2</sub>** **Takvinkel ska vara mellan 35 och 40 grader.**  
Syftet med planbestämmelsen är att reglera takvinkeln för stadsvillorna och flerbostadshusen i planområdets södra del.
- f<sub>3</sub>** **Balkonger och uteplatser får ej kraga ut över egenskapsområde.**  
Syftet med bestämmelsen är att reglera att balkonger och uteplatser inte kragar ut över angränsningsgator eller över siktlinjerna i de gröna gränderna. Bestämmelse syftar på obebyggda egenskapsområden där balkonger inte får inkräkta.
- f<sub>4</sub>** **Genomgående trapphus ska utföras**  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa entréer mot väster.
- f<sub>5</sub>** **Fasadmateriäl ska bestå av minst 25% tegel.**  
Syftet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen till den angränsande kulturhistoriska bebyggelsen (lokstallarna).

- f<sub>6</sub>** **Fasadmateriel ska vara trä.**  
Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska anknyta till den lokala byggnadstraditionen såväl som kommunens träbyggnadsstrategi.
- f<sub>7</sub>** **Fasadmateriel ska vara trä, kulör i röd slamfärg**  
Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska anknyta till sjöbodarna vid Möljen.
- f<sub>8</sub>** **Fasadmateriel eller kulör ska skilja sig från direkt anslutande egenskapsområde.**  
Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska variera i materiel och/eller kulör.
- f<sub>9</sub>** **Element av fasadens huvudsakliga materiel ska återfinnas i balkongens gestaltning.**  
Syftet med bestämmelsen är att balkonger ska uppfattas som en del av byggnaden och inte som en påhängd byggnadskropp.
- f<sub>10</sub>** **Gavel mot angöringsgata får vara maximalt 14 meter.**  
Syftet med bestämmelsen är att skapa en frihet i hur huskroppen placeras inom egenskapsgränsen utan att tillåta en alltför bred gavel mot angöringsgata.
- Mark**
- n<sub>1</sub>** **Parkering får inte anordnas. Parkering för rörelsehindrade är undantaget**  
Syftet med bestämmelsen att undvika markparkering på gårdar med undantag för parkeringsplatser för rörelsehindrade.
- Utförande**
- b<sub>1</sub>** **Garage får anläggas helt nedgrävt under marken eller tillåtas till en höjd på max 1,5 meter över den intilliggande markens högsta nivå.**  
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra delvis upphöjt garage under gård på delar av kvarteret.
- b<sub>2</sub>** **Garage får anläggas helt nedgrävt under mark eller tillåtas till en höjd på högst 0,5 meter över den intilliggande markens högsta nivå.**  
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra delvis upphöjt garage under gård på delar av kvarteret.
- b<sub>3</sub>** **Lägsta nivå färdigt golv på bottenvåning ska ligga minst +1,9 meter över kartans nollplan.**

b<sub>4</sub>00

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra färdigt golv på en lägre nivå än den generella bestämmelsen inom planområdet.

**Rumshöjd i bottenvåning ska vara minst 3,6 meter. Omfattning min procent av bottenvåning.**

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra lokaler i bottenvåningen.

### Stängsel och utfart



**Körbar förbindelse får inte anordnas.**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att infart till parkeringsgarage inte sker över gång- och cykelväg.

### Skydd mot störningar

m<sub>1</sub>

**Bullernivåer ska inte överskrida riktvärden i gällande utredningar och förordning.**

**Så länge risk från järnväg kvarstår gäller följande. Inga balkonger och takterrasser får utföras på fasad mot järnväg. Fönster om öppningsbara, ska utföras med öppning med fastighetsnyckel.**

**Entrépartier godtas.**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att boende inte påverkas av risk från järnväg.

m<sub>2</sub>

**Så länge risk eller buller från järnväg kvarstår gäller följande. Passerbara bullerskyddande plank eller motsvarande ska uppföras med en lägsta höjd på 2 meter från angränsande marknivå mot bullerkälla.**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att boende och förskolebarn inte påverkas av buller eller risk från väg eller järnväg.

m<sub>3</sub>

**Så länge risk från järnväg kvarstår gäller följande. Friskluftsintag placeras på tak och riktas bort från järnvägen.**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader mot havet inte blir utsatta för risk.

m<sub>4</sub>

**Förskola och vårdboende ska utrustas med central nödavstängning på ventilation.**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att förskola och vårdboende inte påverkas av risk från järnväg.

- m<sub>5</sub>** **Utrymningsväg bort från järnväg ska möjliggöras. Friskluftsintag placeras på tak och riktas bort från järnvägen.**  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att boende inte påverkas av risk från järnväg.

## Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år.

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

- g** **Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning**  
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för gemensamhetsanläggning för angöringsgata.
- u** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**  
Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintliga och kommande allmännyttiga ledningar.
- x<sub>1</sub>** **Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik**  
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra allmän gång- och cykeltrafik på de ytorna inom kvartersmark.
- x<sub>2</sub>** **Markreservat för allmännyttig gångtrafik**  
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra allmän gångtrafik på de ytorna inom kvartersmark.

## Villkor för startbesked

- Startbesked för bostäder får ej ges inom byggrätten innan sanering av markföroreningar vidtagits.**  
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål.
- a<sub>1</sub>** **Så länge risk från järnväg kvarstår gäller följande. Startbesked för bostad får ej ges förrän skärmande bebyggelse mot järnväg uppförts.**  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader mot havet inte blir utsatta för buller eller risk från järnvägen då byggnader och bullerplank närmast järnväg skärmar av detta.
- a<sub>2</sub>** **Startbesked får ej ges innan erforderliga stabilitetsåtgärder vidtagits.**  
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader får uppföras först när erforderliga stabilitetsåtgärder utförts vid strand.



## **Strandskydd**

**Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark, del av område för allmän plats PARK och inom vattenområde W1 och W2. Strandskydd gäller inom vattenområde W3, allmän plats NATUR samt del av område för allmän plats PARK.**

Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet inom kvartersmark samt inom de gatu-, torg-, och parkytor som avses att hårdgöras eller programmeras på sätt som gör att det är befogat att upphäva strandskyddet. Bestämmelsen syftar även till att upphäva strandskyddet inom vattenområde vid kajområden och småbåtshamn. Inom PARK, NATUR respektive W3 i planområdets södra delar föreslås strandskyddet inte upphävas.

## KONSEKVENSER

### Miljöbedömning

Detaljplanen bedöms vara av den art och storleksordning som i MKB-förordningen kan bedömas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därmed tagits fram för detaljplanen. Sammanfattningsvis medför detaljplanen huvudsakligen positiva konsekvenser för förorenad mark, vattenkvalitet, naturmiljö och rekreation. Detta med hänsyn till att industriområdet omvandlas till ett bostadsområde där gröna ytor och park tillkommer. Däremot ger detaljplanen upphov till viss negativ påverkan på aspekterna buller, luftkvalitet och lukt.

Sammantaget bedöms detaljplanen som genomförbar med de säkerhetshöjande skyddsåtgärder såsom skyddsavstånd avseende risker kopplat till farligt gods och stigande havsnivåer. Med anpassad gestaltning och utformning av ny bebyggelse bedöms planen medföra försumbar negativ påverkan på kulturhistoriska värden.

Planen bedöms även bidra till en god hushållning av mark och vatten enligt miljöbalkens grundläggande mål (1 kap 1 § miljöbalken), då det aktuella området idag är ianspråktagen mark för bland annat kontor, mindre verksamheter och planen förhåller sig till de kommunala planförhållanden som finns.

### Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

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

### Barnperspektivet

I samband med detaljplanen har en barnkonsekvensanalys (BKA) tagits fram. I BKA:n är det undersökts hur genomförande av detaljplanen för etapp A av Västra Hamnen påverkar barns rättighet till hälsa och säkerhet, identitet, vardagsliv, samspel, lek och lärande samt sammanhållen stad.

BKA:n konstaterar att ett genomförande av detaljplanen generellt bedöms medföra positiva konsekvenser för barn. Detaljplanen främjar gående och cyklister och har flera bilfria kajer och platser. Att lekytor i form av aktivitetspark, fritidsgård och bostadsgårdar skapas i området är positivt vad gäller barns samspel, lek och lärande eftersom fysisk aktivitet har stor betydelse för barns psykologiska, motoriska och kognitiva utveckling. Ur identitetsaspekt föreslås att Åvik och Håstavillorna ska synas från den nya stadsdelen då det bedöms vara viktigt ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Området kommer även att innehålla mycket grönska i form av träd, vilket naturligt kommer att bidra till ett behagligare klimat lokalt och skuggiga platser. Att det finns ljud, luft- och solskyddade platser där barn kan leka är viktigt eftersom barn är extra känsliga.

I BKA:n konstateras att barnets bästa bedöms vara:

- Att detaljplanen möjliggör för lekfulla och kvalitativa utomhusmiljöer för barn i alla åldrar.
- Att detaljplanen tar hänsyn till och beaktar Hudiksvalls historia i den nya stadsdelen.
- Att barn inte utsätts för skadliga nivåer av ljud, ljus, luft eller föroreningar i den nya stadsdelen.
- Att detaljplanen främjar att barn kan röra sig fritt till fots eller cykel på ett tryggt och säkert sätt.

- Att det finns många platser och aktiviteter riktade till barn i alla åldrar längs kajstråket och hamnen, vid innergårdarna och i parkerna.

I BKA:n föreslås att barnens bästa bör beaktas på följande sätt:

- Anordna lekplatser i områdets bostadsgårdar för både yngre och lite äldre barn. Även större aktivitetsytor där mer krävande fysisk aktivitet kan utföras bör ges plats åt ex volleybollplan.
- Planera för mycket grönska för att höja kvalitén i det offentliga miljöerna.
- Bullerdämpande och föroreningsbekämpande åtgärder säkerställs i plan för att garantera barn och ungas hälsa och säkerhet på lång sikt.
- Cykelvägar och cykelparkering anordnas för att möjliggöra cykling.
- Planerar så att vattenområdet blir tillgängligt för barn året om, så att aktiviteter som skridskor, skidor och fiske är möjligt från kajen.
- Interaktiv och offentlig konst på de allmänna platserna i form av klätterstatyer eller målad konst, gärna med kopplingar till Hudiksvalls historia.
- Bra belysning längs gång- och cykelvägar.
- Att solplatser, utkiksplatser eller viloplatser planeras runt om i stadsdelen så barn kan vila, spana och sola.

Punkterna om barnens bästa bör kunna ses som beaktat genom detaljplanens utformning. Punkterna om hur dessa ska beaktas är delvis sådant som regleras i detaljplanen, exempelvis möjligheten till bullerdämpning, cykelvägar, goda platser för sol genom byggnadernas placering liksom de större gröna områdena. Övriga punkter är sådant som genomförs vid exploateringen och föreslås biläggas som ett underlag inför det.



*Parker, naturområden och säkra stråk.*

### Tillgänglighet och trygghet

Att människor i alla åldrar oavsett funktionsnedsättning eller inte kan göras fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor måste göras tillgängliga, trygga och användarvänliga för alla människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader. Detaljplanen säkerställer tillgängligheten till bostäder genom särskild bestämmelse som tillåter handikapparkering på bostadsgårdar där övrig parkering inte tillåts.

## Rörelse och motion

För att säkerställa att människors behov av fysisk aktivitet kan tillfredsställas och uppmuntras i den nya stadsdelen har Riksidrottsförbundets verktyg *Rörelsefaktor* använts. Vid användning av verktyget framkom att stadsdelen fick 48 poäng av maximalt 64. Arbetet med Rörelsefaktorn gav följande åtgärdsförslag: dialog bör ske med barn och unga (dialog genomfördes i april 2022), lek bör planeras in på eller nära samtliga bostadsgårdar, parken i söder bör förse med bra utbud som främjar fysisk aktivitet och även fickparker/torg längs kajpromenaden bör erbjuda möjlighet till både rörelse och vila.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, gator m.m. regleras således genom respektive speciallag.

### Administrativa frågor

#### Tidplan

Samråd: kvartal 3 2022  
 Granskning: kvartal 1 2023  
 Antagande: kvartal 2 2023  
 Laga kraft: kvartal 2 2023

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller till dess att den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

#### *Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid*

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

En plan, vars genomförandetid inte löpt ut, kan ersättas. Detta gäller om ersättandet innebär införande av bestämmelser om största eller minsta storlek på fastigheter, fastställande av markreservat för gemensamhetsanläggningar samt om det behövs för ändamålsenlig indelning i fastigheter, för att annars underlätta detaljplanens genomförande. Enligt 14 kap. 9 § plan- och bygglagen framgår att om en detaljplan trots allt ändras före genomförandetidens utgång har den som äger fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som det medför.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen är således även huvudman för allmän vatten- och avloppsförsörjning inom planområdet.

#### *Anläggningar inom allmän plats*

Huvudprincipen inom planområdet är att kommunen ansvarar för utbyggnad av det som i tabellen på sida 42 beskrivs som Huvudgata 1 och för Lokalgata 1. Kommunen ansvarar även för anläggande av ytskikt och funktioner på allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av allmän plats exklusive Huvudgata 1 och Lokalgata 1 fram till underbyggnad. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar uppfyller kommunal standard. Kommunens och exploatörens

respektive ansvar för allmänna anläggningars anläggande, drift och underhåll fastställs i exploateringsavtalet.

Anläggandet av ledningar samordnas mellan ledningsägare och med gatuutbyggnad (VA, bredband, el mm). Anslutningspunkt upprättas vid fastighets tomtgräns. Ledningar inom kvartersmark fram till anslutningspunkt ansvarar varje enskild byggaktör för. Ledningsnät för vatten, avlopp, el och värme kommer att ägas och förvaltas av respektive ledningsägare fram till respektive bransch gängse leveranspunkt.

#### *Anläggningar inom kvartersmark*

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Markreservat avsedd för allmännyttig gång- och cykeltrafik ( $x_1$ ) upprättas vid hälsocentralen och i planområdets södra del. Markreservat avsedd för allmännyttig gångtrafik ( $x_2$ ) upprättas i kajområdet söder och öster om stadsvillorna. Reservaten ansluter till allmän plats, för vilken kommunen är huvudman. Följaktligen sköter kommunen de allmänna anläggningarna efter uppförande i enlighet med markreservaten. Upplåtelse i enlighet med ändamålet ska då ha upprättats.

Inom planområdet finns på några platser en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande, i detta fall D och S) och enskild kvartersmark inom planområdet. För mark som planläggs som allmän kvartersmark hör inlösenregler, vilket i det här fallet innebär att markägaren kan begära att kommunen löser in marken i fråga. Kommunen bedömer inte att detaljplanen kommer att föranleda en situation då detta blir aktuellt då detaljplanen även möjliggör enskilt byggande på platsen.

Genomförande av delar av detaljplanen bedöms behöva tillstånd för vattenverksamhet. Exploatören ansvarar för att ansöka om tillstånd.

#### *Avtal*

Kommunen och exploatören har tecknat ett föravtal för planläggningen samt huvudprinciper för ett kommande exploateringsavtal.

#### *Exploateringsavtal*

Genomförande- och kostnadsansvar regleras i ett exploateringsavtal. Innan detaljplanen antas ska exploateringsavtalet tecknas mellan Hudiksvalls kommun och exploatören.

Exploateringsavtalet reglerar marköverlåtelser och rättigheter som är nödvändiga att genomföra för bebyggelse av detaljplanens kvartersmark och utförande av allmän plats. Exploatören behöver överlåta mark för allmänna platser och upplåtelser till kommunala ledningar.

Vidare ska exploateringsavtalet reglera kostnads- och genomförandeansvar kopplat till detaljplanen. Avtalet avser åtaganden för anläggandet av gator och övriga allmänna platser, anpassningar och ledningsomläggning som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. I övrigt har exploateringsavtalet sedvanliga regleringar och villkor, bland annat:

- Överlåtelse av mark
- Avveckling och nybildning av rättigheter
- Åtgärdande av och kostnadsansvar för markföroreningar
- Exploatörens åtaganden inom kvartersmark inklusive dagvattenhantering

- Åtaganden inom allmän plats, projektering och utförande av gator, torg, park och övriga allmänna anläggningar
- Ledningsomläggningar och ledningssamordning
- Utbyggnadstidplan och samordning för genomförande av exploateringen

Detaljplanen kommer att byggas ut etappvis där flera etapper och faser kommer att löpa parallellt. En preliminär indelning och beskrivning av de olika faserna redovisas i tabellen nedan.



Fasindelning vid detaljplanens genomförande.

Fas	Benämning	Beskrivning	Tidplan (fr laga kraft)
1	Park	Park i norr som avgränsar Kattvikskajen mot Västra Hamnen. I Park utformas dagvattenhantering i form av öppet dike som avleder vatten från lågpunkt i västra delen ner mot havet.	År 1-2
2	Huvudgata 1	Huvudgata, delvis utanför planområdet, som förbinder Kattvikskajen med Centrumdelen. Innehåller även regionalt cykelstråk, gångväg och ledningar med anslutningspunkter för fastigheterna. Iordningsställs först med provisoriskt ytskikt. Slutligt ytskikt färdigställs i slutet av genomförandetiden.	År 1-4
3	Norra kajen, kv. 1	Strandlinje i planrådets norra del, kvarter 1, i anslutningen mellan Västra Hamnen och Kattvikskajen. Fasen omfattar strandlinjeförstärkning och underbyggnad för kommande ytskikt.	År 1-3
4	Byggrätt, kv. 1	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 1. Angöring från Kattvikskajen.	År 1-3
5	Lokalgata 1	Lokalgata som leder från Centrumdelen, ansluter från Sågverksvägen och Huvudgata 1 och leder ner till plangränsen i söder. Innehåller även regionalt cykelstråk, gångväg och ledningar med anslutningspunkter för fastigheterna. Iordningsställs först med provisoriskt ytskikt. Slutligt ytskikt färdigställs i slutet av genomförandetiden.	År 1-5
6	Byggrätt, kv. 14:1-3	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 14:1-3.	År 1-2
7	Byggrätt, kv. 2-5 V	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 2-5 västra delen.	År 2-3
8	Norra kajen, kv. 2-6 (konstruktion)	Kajpromenad i Hamnstaden, kvarter 2-6 östra delen. Fasen omfattar strandlinjeförstärkning och underbyggnad för kommande ytskikt.	År 2-4

9	Byggrätt, kv. 12:1-3	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 12:1-3.	År 2
10	Angöringsgata 1 (Hamnstadens)	Lokalgata som leder norrut från Centrumdelen, Huvudgata 1, och vidare genom Hamnstadens kvarter 6-2. Innehåller även gångväg och ledningar med anslutningspunkter för fastigheterna. Iordningsställs först med provisoriskt ytskikt. Slutligt ytskikt färdigställs i slutet av genomförandetiden.	År 2-5
11	Södra kajen, kv. 8-11	Kajpromenad i Centrumdelen och Trädgårdsstaden, kvarter 8-11. Fasen omfattar strandlinjeförstärkning och underbyggnad för kommande ytskikt.	År 3-4
12	Byggrätt, kv. 11:1-3	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 11:1-3.	År 3-4
13	Byggrätt, kv. 6	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 6. Kvarteret innehåller Parkeringsgarage och samhällsfastigheter.	År 3-5
14	Södra strandlinjen, kv. 13	Strandpromenad i Trädgårdsstaden, kvarter 13. Fasen omfattar strandlinjeförstärkning och ytskikt.	År 3-4
15	Byggrätt, kv. 13	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 13.	År 3-4
16	Byggrätt, kv. 9:1	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 9:1 norr. Busshållplats iordningsställs efter planering av busslinje i området.	År 1-5
17A	Byggrätt, kv. 7-8	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 7 och 8. Kvarteret innehåller Parkeringsgarage och kommersiella lokaler.	År 4-6
17B	Allmän plats, kv 7-8	Färdigställande av Lokalgata 2 och underbyggnad för Torget med provisoriskt ytskikt. GC-väg söder om Parkeringshuset mellan Torget och Lokalgata 1 färdigställs.	År 4-6
18	Byggrätt, kv. 2-5 Ö	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 2-5 östra delen.	År 4-7
19A	Byggrätt, kv. 10:1-2	Iordningsställande av byggrätter i kvarter 10:1-2.	År 4-6
19B	Allmän plats, kv. 10:1-2	Färdigställande av Dagvattenparken och Parken i östra delen av kvarter 10:1-2.	År 4-6
20	Aktivitetspark, konstruktion	Fasen omfattar omformning av Aktivitetsparken. Täckning med fiberduk och nya massor utgör underbyggnad för kommande ytskikt.	År 1-6
21	Södra parkeringen & Iläggingsramp	Färdigställande av Södra parkeringen samt upprustning av båtramp mot havet.	År 2-5
22	Norra kajen, färdigställande	Färdigställande av kajpromenaden kv. 1-6, med angränsande Park- och Torg. Bryggkonstruktion färdigställs.	År 5-6
23	Torget, färdigställande	Färdigställande av Torgets ytskikt och funktion.	År 5-7
24	Södra kajen, färdigställande	Färdigställande av kajpromenaden kv. 8-11, med angränsande vägar, kajväg 1 och 2. Ytskikt kan delvis bestå av bryggkonstruktion.	År 6-7
25	Aktivitetspark, färdigställande	Färdigställande av Aktivitetsparkens ytskikt och funktioner.	År 3-7

### Fastighetsrättsligt genomförande

Planen berör en hel fastighet (Åvik 26:22) och del av en annan (Åvik 26:14). Del av fastigheten Åvik 24:3 finns inom området men planförslaget medför inga fastighetsrättsliga åtgärder för den fastigheten. Planen berör även servitut med förmån för fastigheten Åvik 26:18.



## Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske. Lantmäteriet prövar frågor om fastighetsbildning. Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande. Ett genomförande förutsätter att mark och utrymmen överförs mellan fastigheter så att fastighetsindelningen motsvarar planerad markanvändning. Allmän plats överförs till kommunal gatufastighet, kvartersmark ombildas så att en lämplig fastighetsindelning för ändamålet uppnås. Rättigheter, servitut, gemensamhetsanläggningar för fastighetssamverkan bildas för fastigheternas behov. Kommunen har såväl rätt att lösa in allmän plats som en skyldighet att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det. Rättigheten och skyldigheten gäller även när genomförandetiden har gått ut.

De markområden från olika fastigheter som ska överföras till allmän plats framgår av tabell och bild nedan. Detta sker med fastighetsreglering.

Fastighet	Antal kvadratmeter (avrundat till tiotal kvadratmeter).
Åvik 26:14	48 340
Åvik 26:22	980



*Mark som ska övergå till allmän plats, planområdet norra del.*



Mark som ska övergå till allmän plats, planområdet mellersta del.



Mark som ska övergå till allmän plats, planområdet södra del.

Servitut (officialservitut) som behöver ändras, nybildas eller upphävas sker med fastighetsreglering. Motsvarande sker för och ledningsrätter genom ansökan enligt ledningsrättslagen.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

#### Åvik 26:14

Fastigheten Åvik 26:14 utgör en större exploateringsfastighet. Efter överföring av mark för allmänna platser kan aktuell fastighet delas upp i en mängd nya fastigheter med ändamål enligt detaljplanens bestämmelser. Detta sker etappvis och succesivt i takt med utbyggnad.

Servitut för elledningar mm till förmån för Jakobsberg 15:1 (Ellevio AB), belastar fastigheten, upplåtet utrymme kan i delar ändras då strukturen i planområdet stödjer en annan placering. Elledningar kan företrädesvis placeras i allmän plats eller markreservat där för.

Ledningsrätt för avloppsledning finns inom planområdets norra delar och planeras ligga kvar.

#### Åvik 26:18

Tre servitut gäller med förmån för fastigheten Åvik 26:18 belastande Åvik 26:14 med ändamål Småbåtshamn, gångväg och utfartsväg. Servitutet med ändamål Småbåtshamn kan samexistera med detaljplanens bestämmelser. Servitut med ändamål gångväg mellan fastigheten och Småbåtshamnen kan upphävas och att ändamålet tillgodoses genom att fastigheten ingår med i en framtida gemensamhetsanläggning där motsvarande funktion säkerställs. Servitutet med ändamål Väg bör upphävas då ändamålet blir obehövligt då en allmän gata planeras öster om Åvik 26:18.

#### Åvik 26:22

Bebyggd fastighet med verksamhetslokaler. Fastigheten behöver ombildas enligt detaljplanens bestämmelser. Mark överförs till allmän plats (torg) samt till ett angränsande kvarter. Fastigheten kan efter ombildning bestå av befintlig byggnad med förgårdsmark vilken till del fastighetsregleras från Åvik 26:14.

Aktuell fastighet belastas av servitut för återvinningsstation (till fastigheten Åvik 26:14) samt förmån för skärmtak där båda kan avvecklas i samband med fastighetsreglering då förmån och belastad fastighet blir densamma. Återvinningsstationens eventuella framtida läge blir då inom fastigheten Åvik 26:14.

#### *Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.*

En gemensamhetsanläggning innebär en fastighetssamverkan där anläggningar som är gemensamma förvaltas av delägande fastigheter. Anläggningslagens bestämmelser tillämpas och förvaltningen kan ske inom ramen för en samfällighetsförening. Som delägare i en gemensamhetsanläggning finns ett anläggningsbeslut med regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen.

Inom planförslaget kommer gemensamhetsanläggningar att bildas succesivt vid behov för att tillgodose ny fastighetsstrukturs behov av gemensamma funktioner. Det kan gälla kvartersgator, grönytor, parkering, garage, servisledningar och andra funktioner där gemensamma men enskilda lösningar eftersträvas. Detaljplanen ger planstöd för detta.

I norra delen av planområdet där flerbostadshus mm, planeras kan gemensamhetsanläggning bildas för att gemensam kvartersgata till en något större krets av fastigheter. Därtill kan andra funktioner ingå samma alternativt separata gemensamhetsanläggningar.

I mellersta och södra delen av planområde kan fastighetssamverkan för gemensamma kvartersgator för angöring, avfallshus med mera kan lösas med stöd av gemensamhetsanläggning.

Bildade av gemensamhetsanläggningar förutsätts ske som en del av plangenomförandet och ombesörjs normalt av byggherren/exploatören i samband med nyproduktion av bebyggelse. Initialt har fastigheten Ävik 26:14 initiativrätten för att ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

I de kvartersgator där allmänna ledningar ska anläggas, kan upplåtelse ske med ledningsrätt alternativt servitut. Markreservat (u) finns för allmänna ledningars behov av utrymme. Upplåtelse av kommunala ledningar säkerställs i exploateringsavtalet Markupplåtelseavtal mellan exploatör och andra ledningsägare planeras att tecknas innan antagande.

Planförslaget redovisar flera markreservat för gång- och cykelväg/gångväg. För att realisera dessa fastighetsrättsligt behöver de upplåtelse till förmån för kommunen upprättas. Detta avses säkerställas i exploateringsavtalet.

I plankartan finns områden som både omfattas av markreservat för allmänna underjordiska ledningar och av markreservat för gemensamhetsanläggning. I aktuell detaljplan bedöms gemensamhetsanläggningarnas ändamål kunna utövas samtidigt som markreservaten för allmänna ledningar då användningsområdena går att förena.



*Planområdets reserverade ytor för gemensamhetsanläggningar samt markreservat för allmänna ledningar.*

## Tekniska frågor

### Utbyggnad

Utbyggnad av allmän plats, ledningar och kvartersmark kommer ske etappvis inom detaljplanens genomförandetid. En utbyggnadsplan kan upprättas och ingå i exploateringsavtalet.

### Ledningsnät

Planen ger byggrätt vilket kommer innebära behov av anslutning till vatten- och avlopp, elnät och fibernät. Vid framtida anslutningar anges anslutningspunkter av huvudmän.

### Dagvatten

Ytor för lokalt omhändertagandet av dagvattnet ska iordningställas inom planområdet. Hudiksvalls kommun ansvarar för anläggandet av dagvattenanläggning på allmän plats. För anläggande av dagvattenlösning på kvartersmark ansvarar exploatören.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Hudiksvalls kommun får kostnader till följd av åtagande att iordningställa delar av de allmänna platserna inom detaljplaneområdet som behövs för planens genomförande, vilka framgår av exploateringsavtalet.

Hudiksvalls kommuns VA-avdelning får kostnader i samband med utbyggnad av kommunala VA-ledningar. Hudiksvalls kommuns VA-avdelning får inkomster till följd av anslutningsavgifter för den nya bebyggelsen.

Hudiksvalls kommun får kostnader till följd av åtagande att bekosta framtida drift- och underhållskostnader för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet.

### Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken.

Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning, anslutningsavgifter för bland annat VA, el och tele samt marksanering inom detaljplaneområdet enligt exploateringsavtal.

Exploatören får kostnader till följd av åtagande att iordningställa delar av de allmänna platserna inom detaljplaneområdet som behövs för planens genomförande, vilka framgår av exploateringsavtalet.

## MEDVERKANDE

### Medverkande tjänstemän

Hudiksvalls Kommun

Emma Nordebo Snygg  
Stadsarkitekt

Michaela Eriksson  
Planarkitekt

Caroline Hoffsten  
Mark- och exploateringschef

Jan Kroppegård  
Tillväxtchef

Hans Gyllow  
Planeringschef

### **Medverkande konsulter**

AB Idealstad och a-sidan arkitektkontor ab

Jonas Hallberg  
Planarkitekt FPR/MSA  
AB Idealstad

Martin Hedin  
Arkitekt SAR/MSA  
a-sidan arkitektkontor ab