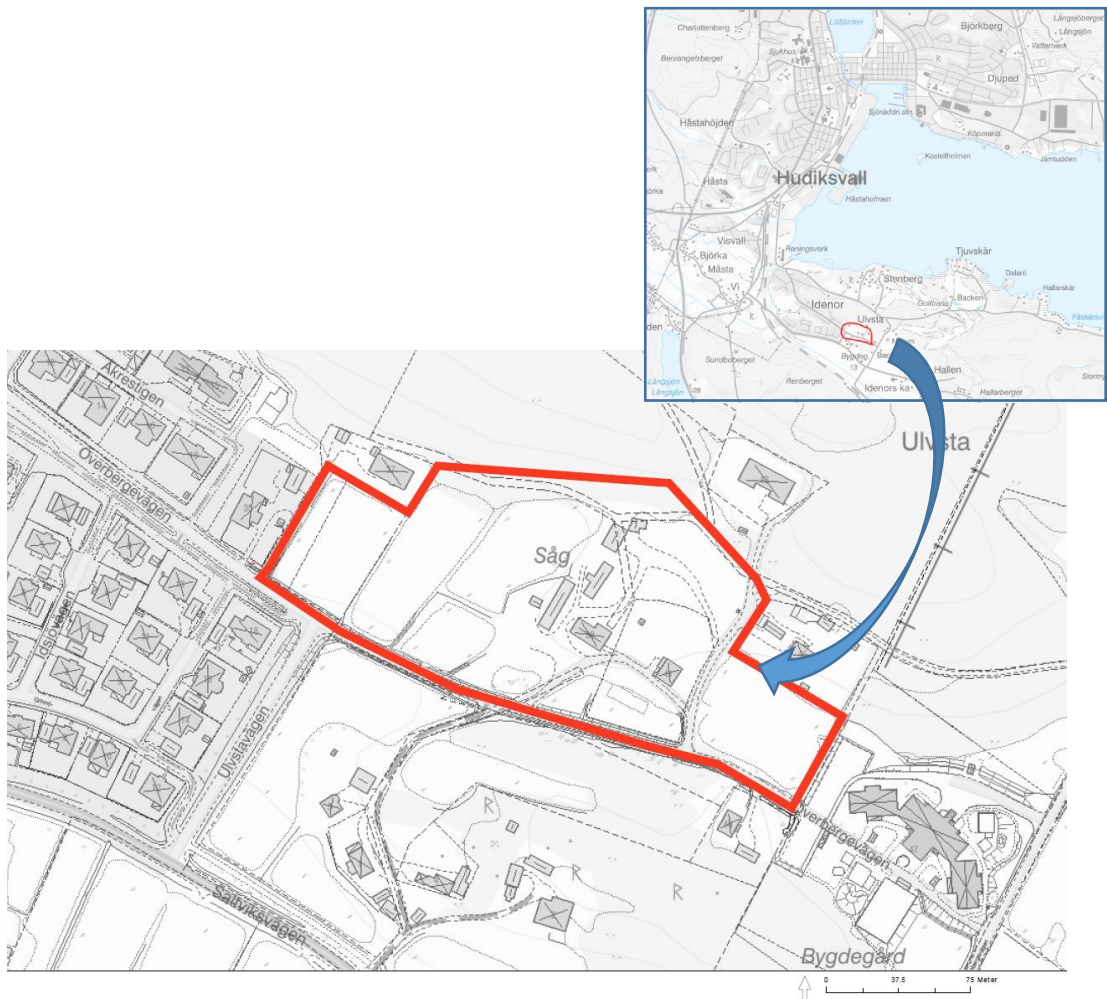


## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för IDENORS-ÅKRE 1:17 m fl Östra i Hudiksvall kommun, Gävleborgs län.



## ANTAGANDEHANDLING

Antagen av Kommunfullmäktige  
2021-02-22 § 1 KF

## PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2017-03-14 (§25) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för fastigheterna Idenors-Åkre 1:17 och Idenors-Ulvsta 1:18.

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:

Utökat förfarande



**Kungörelse.** Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

**Samråd.** Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

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

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

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

**Granskningsutlåtande.** Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras 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.
- Undersökning om miljöpåverkan.
- Arkeologisk utredning
- PM Dagvatten
- PM Buller
- PM Trafik
- Barnkonsekvensanalys

- Samrådsredogörelse.
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning).

## **PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för nya villabostäder i Idenor. Del av planområdet utformas som bostadsrättsförening med gemensamhetsytor, där varje bostadsrätt utgörs av ett mindre enfamiljshus. I planens östra del möjliggörs för två större villatomter utan tillhörighet i föreningen. Målsättningen är att skapa ett nytt bostadsbestånd som ges en egen prägel men samtidigt anpassas till Idenors trähusbebyggelse. Stort fokus har lagts på barns möjlighet att leka tillsammans utomhus, både på anordnade grönytor och i naturen. Planen ska säkerställa hållbar hantering av dagvatten och främja hållbart resande genom att säkerställa yta för gång- och cykelväg.

Planen möjliggör för cirka 30 villor och/eller radhus. Området saknar sedan tidigare detaljplan.

## **PLANDATA**

### **Områdets läge och areal**

Planområdet omfattar del av fastigheterna Idenors-Åkre 1:17, Idenors-Åkre 1:15 och Idenors-Ulvsta 1:18, utmed norra sidan av Överbergsvägen, cirka 3 km sydost om centrala Hudiksvall. Inom planområdet finns även en samfällighet; Överberge S:1. Del av fastigheterna Idenors-Ulvsta 1:11 och Överberge 2:1 ingår inom området för allmän plats. Planområdets areal är cirka 2,9 ha.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheterna Idenors-Åkre 1:17, Idenors-Åkre 1:15, Idenors-Ulvsta 1:18 och Överberge 2:1 ägs av Hudiksvalls kommun. Idenors-Ulvsta 1:11 är privatägd.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Kommunstyrelsen beslutade 2016-11-08 (§193) att uppdra åt byggnadsnämnden att påbörja planarbete för bostäder i Hudiksvall och samtidigt uppdra till tekniska nämnden att vidta markförberedelser, markförsäljning och liknade åtgärder i den takt som detaljplaner upprättas av byggnadsnämnden. Fastigheterna Idenors-Åkre 1:17 och Idenors-Ulvsta 1:18 köptes in i syfte att planläggas och försäljas som bostäder, i enlighet med kommunstyrelsens beslut. Området är även utpekad som förtätningsområde i kommunens bostadsförsörjningsprogram KF 2018-02-26 § 4.

### **Strandskydd**

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

### **Riksintressen**

Aktuellt område ligger inte inom något riksintresseområde.

## Gällande kommunala planer

### Översiktliga planer

Den kommunövergripande översiktsplanen från 2008 anger för det aktuella området *Bostäder*. Delar av detaljplaneområdet ligger inom ett område (K072) där översiktsplan anger följande: "Väl sammanhållen miljö eller enstaka byggnader, där värdena bedöms så stora att antikvariska hänsynstaganden är motiverat vid ny-, om- eller tillbyggnader. Här är byggnaders utformning och placering viktig ..." Planen ges därför utformningsbestämmelser som gör att ny bebyggelse knyter an till den äldre i Idenor.

Kommunen bedömer därmed att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

### Detaljplaner

Aktuellt område är inte sedan tidigare planlagt, med undantag från en del av Överbergevägen i väster där fastigheten Överberge 2:1 ingår i *Stadsplan för del av Sund, Idenors-Uhsta och Överberge (21-87/458)*. Planen anger att området ska vara gata, vilket är samstämmigt med det nya planförslaget.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markområde

#### Geotekniska förhållanden

Inför en utbyggnad av Idenor väster om Ulvstavägen utförde HSB under geoteknisk undersökning 1984. Marken inom detaljplaneområdet har inte undersökts men genom studier av den geotekniska undersökningen på intilliggande mark, samt SGU's jordartskarta kan vissa slutsatser dras. Troligen består marken överst av ett lager mull följt av lera eller silt och under detta morän, på ett djup ca 1 meter. Inom Idenors-Ulvsta 1:18 består marken av morän, med inslag av berg ner mot Överbergsvägen. Inom fastmarkspartierna med moränmark och berg i dagen föreligger goda förhållanden ur grundläggningssynpunkt. Lera, och framför allt silt, ger sämre förutsättningar för grundläggning då tjälskador lätt uppkommer. Vid anläggande av t ex gator bör detta jordlager avlägsnas om möjligt.



*Bild 1. Utdrag ur Sveriges Geologiska Undersökningars karta över jordarter. Gul färg symboliserar Lera-Silt, Blå färg Morän och Röd färg Berg*

#### Markföroreningar

Några kända markföroreningar finns inte inom planområdet. Sågverksamhet i mindre skala har bedrivits här men bedömningen är att denna verksamhet inte gett upphov till några markföroreningar. Bedömningen lutar sig mot Miljökontorets muntliga uppgifter från boende i området. Miljökontoret bedömer att ingen mer utredning behövs gällande eventuella föroreningar från sågverksamheten eftersom det endast varit mindre sågverksamhet främst för husbehov och ingen hantering av kemikalier enligt uppgift har förekommit.



*Bild 2. Skrafferat område visar utbredning av tidigare sågverksamhet. Bedömningen är att verksamheten inte hanterat några kemikalier och inte gett upphov till markföroreningar. Flera av byggnaderna är redan rivna.*

### Markradon

Av kommunens markradons klassificering framgår att fastigheten ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark. Orsaken till denna klassning är att berggrunden har förhöjd frekvens av radioaktiva gångbergarter. Dessa bergarter uppträder oregelbundet och har i allmänhet ingen större utbredning.

Eventuell radonförekomst bedöms dock inte generera en negativ påverkan då grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

### Fornlämningar

Inga kända lämningar från sten- eller bronsåldern existerar inom Idenor. Istället dominerar fornlämningsmiljön av järnålderslämningar där gravfält och högar utgör majoriteten av närområdets synliga lämningar. Strax söder om planområdet återfinns sju mindre högar (L1951:8659-8660, L1951:9181- 9182, L1951:9309, L1951: 9316).

En arkeologisk undersökning har utförts inom Idenors-Åkre 1:17 och Överberge S:1. I utredningen som innefattade metalldetektering av utredningsområdet, inventering av skogsmark, sökschaktning i åkermark och tomtmark samt rutgrävning av möjlig stenåldersboplats, påträffades endast en mindre syllstensgrund och en källargrund. Syllstensgrunden var uppbyggd av sprängsten och bedömdes på grund av det ha en recent datering. Källargrundens datering är osäker då den inte återfinns på någon av de historiska kartor som finns över området. Troligast är att den hör till det övergivna sågverket som har legat på platsen och därför ska ses som en recent konstruktion. *Se bilaga Idenor - Arkeologisk utredning inom fastigheterna Idenors-Åkre 1:17, Idenors-Ulvsta 1:18 samt Överberge S:1, Idenors socken, Hudiksvall kommun i Hälsingland*

## Luftkvalitet

Hudiksvalls kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) för utsläppsåret 2015.

Beräknade halter för området:

10-15 PM10 år  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (normvärde  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , miljökvalitetsmål  $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$ )  
 16-18 PM10 dygn  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (normvärde  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , miljökvalitetsmål  $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ )  
 5-10 NO<sub>2</sub> år  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (normvärde  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , miljökvalitetsmål  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ )  
 15-18 NO<sub>2</sub> dygn  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (normvärde  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ )

Gällande normvärden och miljökvalitetsmål för partiklar och kvävedioxid klaras således för området.

## Natur – och artskydd

Området är inte utpekade i kommunens Naturvårdsplan. Skogen norr om planområdet är värdefullt för de boende i Idenor som rekreationsområde, med bra förekomst av bland annat bär och svamp. Detta har framkommit i tidiga dialogmöten.

Det har skett observationer av fågelarter i Idenor. På Artportalen finns under perioden 2010-2019 totalt 387 fågelobservationer registrerade i närområdet. För att undersöka om någon ovanlig fågelart berörs av planområdet har området inventerats under försommaren 2020 i maj och juni. Inga rödlistade eller känsliga arter häckade på området. En hel del fåglar kunde noteras från angränsande skog och dungar. De enda häckande arterna var ladusvala i ladan samt kaja vid huset och talgoxe i holk i kanten av området. Sånglärka, som är en skyddsvärd art, hördes från ångarna söder om Saltviksvägen.

Hade marken varit ängsmark eller betesmark skulle det motivera en inventering av andra skyddsvärda arter men eftersom området sedan lång tid varit dels tomtmark och dels aktiv jordbruksmark bedömer kommunen att övriga särskilt skyddsvärda arter troligen inte förekommer på platsen.

## Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Byggnader för sågverksamheter fanns uppförda på fastighet Idenors-Åkre 1:17, men revs under vintern 2019/2020. De mindre byggnaderna finns inte på flygbilder från 1960-talet men var delvis uppförda 1975. Den största byggnaden närmast Åkersta-Ulvsta 1:18 syns på äldre kartor. Fastigheten Idenors-Ulvsta 1:18 är en f d bostadstomt där bebyggelse funnits sedan åtminstone början av 1900-talet. Området ligger i gränsen mellan den täta villabebyggelsen västerut och den mer glest bebyggda landsbygden österut. Norr om planområdet finns ett skogsområde.



*Bild 3. Tidigare bostadshus på Idenors-Ulvsta 1:18*



*Bild 4. De rivna uthusen tillhörande den nedlagda sågen på Idenors-Åkere 1:17*

Det tilltänkta planområdet omfattas av *Bevarandeplan för odlingslandskapet, område centrala Idenorsbygden*. För att mängden odlingsmark inte ska minska har kommunen föreslagit en form av kompensationsåtgärd som innebär att matjorden från planområdet flyttas och tas till vara vid ett plangenomförande. Detta beskrivs närmare under rubriken *Genomförandebeskrivning*.





*Bild 5. Odlingsmark inom planområdet i förgrunden, villabyggelse på Överbergvägen 35 i bakgrunden.*

## PLANFÖRSLAG

I planområdets västra och mellersta del möjliggörs uppförande av mindre villor, alternativt radhus med högsta tillåtna byggnadshöjd på 6 meter. Inom området får högst 30% av marken bebyggas. Gemensamma ytor för utevistelse, trafik och miljöhus för hushållsnära avfall anordnas inom kvartersmark. Inom ytan får även nätstation för elnätet uppföras. Maximalt antal villor och/eller radhus beräknas till 27 stycken inom planområdet tätbebyggda del i väster.

I planområdets östra del möjliggörs bebyggelse med friliggande villor som harmoniserar med angränsande befintlig bebyggelse i skala. I detta område får högst 20 % av tomten bebyggas och högsta byggnadshöjd är 6 meter. Befintlig vägstruktur med enskild väg nyttjas för tillfart till dessa villatomter. 2-3 villor bör rymmas i den östra delen.

De nya husen ska uppföras med träfasader för att samspela med övrig bebyggelse i Idenor. Tak ska utföras med takvinkel mellan 22-45 grader.



*Bild 6-7. Exempel på hur småhusen i trä kan komma att se ut. Inspiration hämtad från Sandell Sandberg Jubileumshus.*

## Gator och trafik

### Kollektivtrafik

Utmed Överbergsvägen vid Åkrestigen, 180 meter väster om planområdet finns busshållplatser som trafikeras av linje 38 med förbindelser till Hudiksvalls centrum och Saltvik. Längs Saltviksvägen, ca 150 meter söder om planområdet, finns busshållplats som trafikeras av linje 4 som förbinder Idenors skola med centrum, Östra skolan och Maln.

### Gång- och cykel

Gång- och cykelväg saknas i direkt anslutning till området och även om trafikmängden inte beräknas överstiga 300 passager per dygn (ÅDT) och andel tung trafik är liten, efterfrågas gång- och cykelväg av boende och förskolor i området. Då skulle området knytas samman med gång- och cykelvägarna genom villaområdet västerut där gång- och cykelvägar och mindre villagator finns för vidare färd mot Hudiksvalls centrum. Österut, mot skolan, finns gång- och cykelväg längs Saltviksvägen och del av Grinnövägen. Planförslaget innebär att en ny gång- och cykelväg planläggs längs Överbergevägen och ansluts mot befintligt gc-system.



Bild 8. Anlagd gång- och cykelväg inrapporterat till NVDB. Planområdets läge är markerat med röd oval.

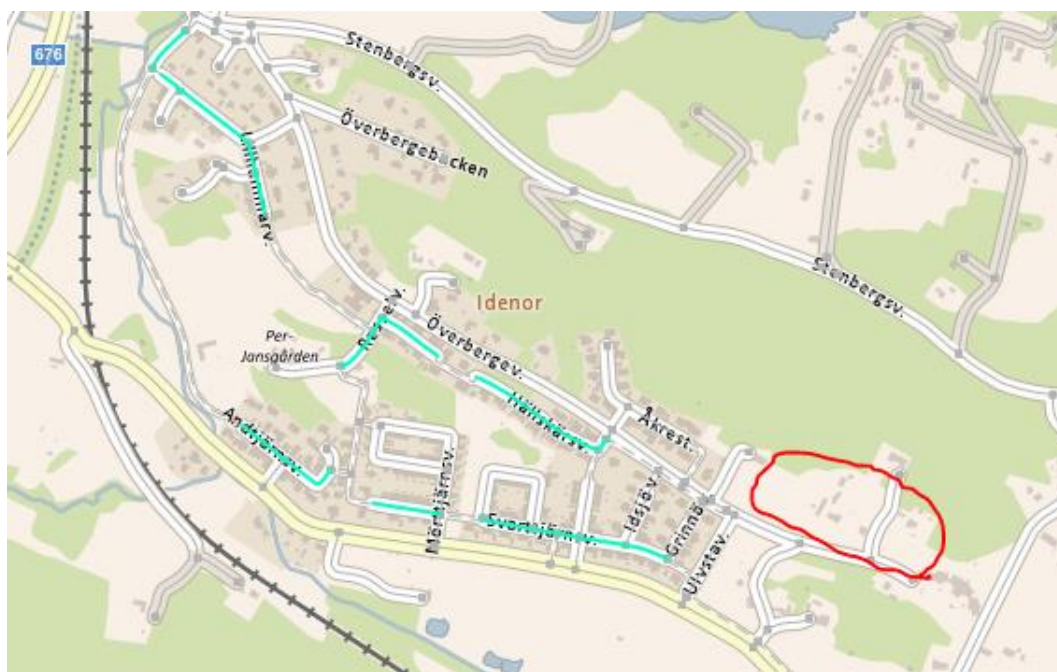


Bild 9. Rekommenderad bilväg för cykeltrafik inrapporterat till NVDB. Planområdets läge är markerat med röd oval.

### *Gata*

Fastigheten Idenors-Ulvsta 1:18 har idag sina tillfarter via Överbergevägen som har kommunalt huvudmannaskap och en uppmätt ÅDT på 189 fordon. Ett PM kring trafiksituationen har tagits fram av Sweco Environment AB och visar att den trafikallsträng planförslaget ger upphov till inte kommer leda till kapacitetsproblem.

Intelligande fastigheter trafikeras från två enskilda vägar som i sin tur ansluter mot Överbergsvägen. Fastigheterna ska ha utfart mot de befintliga infartsvägarna, som planläggs som gemensamhetsanläggningar.

Vid snöröjning ska så liten transport som möjligt ske av snömassor för att begränsa klimatpåverkan från snöröjningsfordonen. Snömassor som måste förflyttas ska i första hand placeras mot skogsområdet i planområdets norra del, där smältvatten sedan kan infiltreras i grönområdet innan det når dagvattenlösningarna längs vägarna inom planområdet. Gatustrukturen inom området med små villor ska ligga inom kvartersmarken som framtida förening driftar. De 2-3 större villatomterna längst österut får utfart mot gemensamhetsanläggningen som går upp mot Idenors-Ulvsta 1:9.

### *Parkering*

Gemensamma ytor för parkering kan anordnas inom kvartersmarken. Gatuparkering är inte lämpligt inom området eftersom vägarna troligen får en smal utformning.

### *Tillgänglighet och trygghet*

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

### *Barnperspektiv*

Planförslaget medför inga behov av nya förskolor. Närmsta förskola (Skogsgläntans förskola) finns på angränsande fastighet Idenors-Backen 2:13, öster om planområdet. Närmsta grundskola (Idenors skola) är belägen cirka 825 meter sydöst om planområdet. Möjlighet att gå och cykla till skolan finns med separerad gång- och cykelväg längs del av Grinnövägen och längs hela Saltviksvägen (väg 676).

Närheten till naturmark norr om området blir en stor tillgång för de barn som ska bo i området. Utformning av bebyggelse ska göras så att tillgänglighet till naturmarken inte begränsas. Gemensamma ytor för lek ska tillskapas inom planområdet på kvartersmark. Inga tomter ska ha direktutfart mot Överbergevägen så den föreslagna gång- och cykelvägen behöver korsas. Direktutfart innebär också att barn kan lockas att leka ute på Överbergevägen där trafikmängden är högre än inom planområdet.

Barnen på närliggande förskolor har varit delaktiga inför samrådsprocessen. De har pekat ut sina bästa upplevelsemiljöer i närområdet. I dialogen har framkommit att det

inom planområdet vissa år körts upp skidspår till barnen, vilket inte kommer kunna ske i samma utsträckning om området bebyggs. Det har även framkommit att det är en otrygg trafikmiljö längs Överbergvägen vilket leder till att onödigt många föräldrar skjutsar med bil samt att förskolorna undviker utflykter då de inte upplever att det är säkert att promenera på Överbergvägen. Den föreslagna gång- och cykelvägen skulle därmed förbättra deras närmiljö.

En barnkonsekvensanalys har genomförts. *Se bilaga Barnkonsekvensanalys – Detaljplan Idenors-Åkre 1:17 mfl.*

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger precis utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området kommer inkluderas i verksamhetsområdet där anslutningspunkt anges av huvudman. Varje fastighet ges en anslutningspunkt.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts för området. Denna visar på lösningar för en dagvattenanläggning vars mål är att framtida flöden vid ett 10-årsregn inte ska bli större än dagens flöde samt att nedströmsliggande vattenförekomster inte ska påverkas negativt.

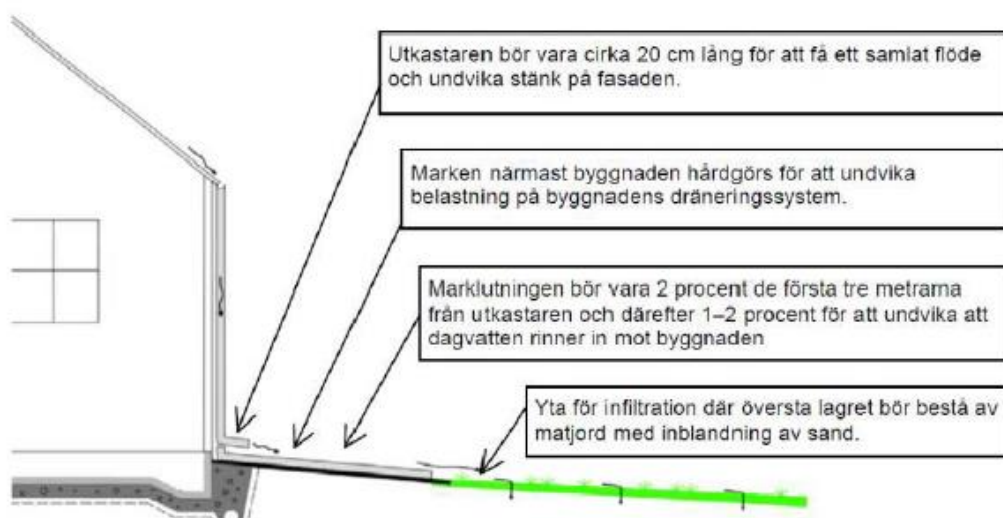
Detta åstadkoms genom att dagvatten fördröjs i svackdike eller fördjupat vägdike i norra gränsen av planområdet. Sedan leds vattnet västerut mot grönområdet där ett öppet fördröjningsmagasin anläggs för hantering av dagvatten vid höga flöden. Utlopp kan ske via förhöjd kupolbrunn. Anslutning mot öppna vägdiken längs Överbergvägen sker via vägtrumma under vägen. Dränering kan krävas för att grönytan snabbt ska torka upp så den kan nyttjas för lek.



Figur 5 Översiktligt förslag på dagvattenhantering inom utredningsområdet. Svackdiken i norr omhändertar vatten som rinner in på utredningsområdet samt från intilliggande skogsmark, medan svackdiken i söder tar hand om och avleder dagvatten från den södra delen av utredningsområdet. Det öppna fördröjningsmagasinet fördröjer och renar dagvatten från den norra delen av utredningsområdet

Bild 10. Utdrag ur dagvattenutredning utförd av Sweco 2020-06-11

Hårdgjord markyta på tomtmark ska minimeras med genomsläppliga uppfarter med ytbeläggningar så som grus, plattor med breda fogar eller rasterytor.



Figur 6 Principiell utformning av utkastare med tillhörande rännal mot grönyta.

Bild 11. Utdrag ur dagvattenutredning utförd av Sweco 2020-06-11

### El och värme

Byggnation inom planområdet kan anslutas till elnätet. Anslutningspunkt anges av huvudman. En nätstation får uppföras inom ytan som i plankartan markerats med +.

### Tele- och datakommunikationer

Ledningar för tele- och datakommunikation finns i vägområdet för Överbergvägen omedelbart söder om planområdet. Exploatören tar kontakt med respektive (om flera) leverantörer för tele- och datakommunikation i samband med projektering.

### Skydd av ledningar

Alla ledningar inom kvartersmarken ska i så stor utsträckning som möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

### Avfall

Hanteringen av hushållsavfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun. Miljöhus för hushållsavfall och hushållsnära källsortering ska anordnas gemensamt inom kvartersmarken i område 1. Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till denna utsorteringsplats och där ska plats finnas så att fordonet inte behöver stå på vägen. Fordonet ska inte heller behöva backa för att tömma miljöhuset.

I Område 2 kommer en mer traditionell lösning för villatomt finnas, med uppsamlingsplats som fastställs i samråd med Hudiksvalls kommun.



*Bild 11. Indelning av området utifrån avfallshantering*

### Belysning

Gatubelysning finns längs Överbergvägen. Inom resten av planområdet bör gatubelysning anordnas av gatans huvudman. Det är viktigt att ny belysning har en jämn bländfri ljusstyrka och anpassas efter utformningen av området.

### Räddningstjänstens behov

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

## Störningar, risk och säkerhet

### Buller

Platsen är idag i liten omfattning påverkad av buller från Ostkustbanan. Den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms inte generera buller som är störande för omgivningen. En mindre bullerutredning har tagits fram av Sweco Environment AB och visar på att hela utredningsområdet uppfyller gällande riktvärden för bostadsbebyggelse. Ingen särskild hänsyn behöver därmed tas till buller vid placering av byggnader. Fasad, fönster och ventiler ska utformas så de klarar de riktvärden som gäller för buller inomhus enligt BBR vid byggnation.

### Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Områdets topografi och läge gör risken för höga vattenstånd, erosion och skred mycket liten. En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco Environment AB med förslag till åtgärder för att minska risk för höga vattenstånd vid regn.



*Bild 12. Skyfallsanalys från Hudiksvalls Kommuns GIS lager. De blå partierna visar lågpunkter, ju mörkare desto djupare. Ljusblå linjer visar flödesvägar. Inom planområdet finns inga utpekade lågpunkter där vatten idag blir stående längre stunder.*

### Landskapsbild

Närområdet är bebyggt med bostäder och förskola. Planområdet utgörs idag till stor del av jordbruksmark. Den föreslagna bebyggelsen kan binda samman befintlig bostadsbebyggelse med området för förskola. Landskapsbilden kommer att förändras längs Överbergvägen och för boenden på fastigheten Idenors-Åkre 1:25 och 1:26, Överberge 2:158, Idenors-Ulvsta 1:9 och 1:6 samt Idenors-Ulvsta 3:1. Övriga fastigheter får ingen större visuell förändring på grund av planens genomförande. I närområdet finns gott om jordbruksmark så den visuella kontakten med öppet landskap förblir god.





*Bild 13. Grannars inblick mot området*

## MILJÖKONSEKVENSER

### Miljöbedömning

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) av planer och program ska en kommun som upprättar en plan göra en miljöbedömning av planen. Om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en MKB upprättas. Där ska konsekvenserna identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13 §§ miljöbalken.

Miljöbedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen), och ska alltid utmyнна i ett motiverat ställnings-tagande. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### Undersökning om planen innebär betydande miljöpåverkan

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

I aktuellt fall bedöms inte detaljplanens genomförande vara av den art och storleksordning som i MKB-förordningen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. I genomförandebeskrivningen redogörs för kompensationsåtgärd för förlorad odlingsmark. För att undersöka förekomsten av fåglar inom planområdet genomfördes under försommaren 2020 en inventering som konstaterade att inga rödlistade eller känsliga arter häckade på området. Den arkeologiska undersökning som gjorts på platsen har inte visat på någon förekomst av fornlämningar.

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

Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte orsaka 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 vara överskridna.

## PLANBESTÄMMELSER

Här följer en redogörelse för planens användningsbestämmelser, egenskapsbestämmelser och administrativa bestämmelser som ska ligga till grund vid tolkning av plankartan. Bestämmelsens lagstöd i Plan- och bygglagen anges med paragraf.

### Användning

#### *Allmän plats*

Kommunen är ansvarig för allmän plats inom planområdet.

GATA – Bestämmelsen anger var allmän plats gata ska finnas. Gatan ägs och sköts av kommunen och är del av en längre infrastruktur. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

NATUR – Bestämmelsen anger var den naturliga marken ska få förbli obearbetad. Lägg in för att säkerställa områdets kontakt med skogen. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

gc-väg – Mellan gatan och de nya bostäderna planeras en gång- och cykelväg. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

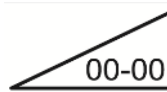
#### *Kvartersmark*

B – Bostäder. Planens syfte är att tillskapa mark för bostadsbyggande. Planen styr inte typen av boende, men reglerar under egenskapsbestämmelserna delvis byggnadernas utformning. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

### Egenskapsbestämmelser

#### *Utformning*

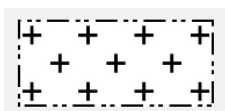
f<sub>1</sub> – Fasader ska utformas i trä. Bestämmelsen är till för att skapa förutsättning för bebyggelse som kan smälta in i Idenor. 4 kap. 16§ 1st 1p.



Takvinklar ska ligga mellan 22 – 45 grader för att undvika helt platta tak, eller tak som genom mycket brant lutning ger en hög och skymmande nockhöjd. 4 kap. 16§ 1st 1p.

*Bebyggelsens omfattning*

- Marken får inte bebyggas. Bestämmelsen läggs in i anslutning till naturmark, där det finns behov av att kunna underhålla framtida byggnader utan att behöva nyttja naturmarken, samt där byggnader skulle innebära siktbesvär eller hamna nära gång- och cykelväg. Inom prickmarken får även enskild gata anläggas. 4 kap. 11§ 1st 1p.



- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad samt nätstation och miljöhus. Även lekutrustning får placeras på ytan. Denna bestämmelse har lagts in på en yta där nätstation och gemensamt miljöhus planeras inom kvartersmarken för att det tättbebyggda villaområdet inte ska behöva ha soptunnor stående vid varje tomt. 4 kap. 11§ 1st 1p.

$e_1$  – Byggandets omfattning får inte överskrida 30% av fastigheten. Bestämmelsen gäller för området som är planerat för bostadsrätter där även gemensamma grönytor ska finnas inom fastigheten. 4 kap. 11 § 1 st 1 p

$e_2$  – Byggandets omfattning får inte överskrida 20% av fastigheten. Bestämmelsen gäller för det östra området som är planerat för större villatomter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p



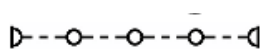
-Byggnadshöjden får inte överstiga 6 meter inom planområdet. 4 kap. 16§ 1st 1p.

*Placering*

$p_1$  – Byggnader får inte placeras inom 4,5 meter från tomtgräns. Bestämmelsen gäller för det östra området som är planerat för större villatomter. 4 kap. 11§ 1st 1p.

*Markens anordnande*

$n_1$  –Yta som inte får hårdgöras till mer än 10%. Syftet är att möjliggöra för lek och infiltration av dagvatten i anslutning till naturmarken. 4 kap. 10 §

*Stängsel och utfart*

- Utfart får inte anordnas. Bestämmelsen är till för att reducera antalet utfarter mot Överbergvägen, över den planerade gång- och cykelvägen. 4 kap. 9 §

## Administrativa bestämmelser

### *Markreservat*

u<sub>1</sub> – Marken ska hållas tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ett framtida ledningsstråk ska vara möjligt att planera in genom att ytor reserveras för detta. 4 kap. 6 §

### *Gemensamhetsanläggning*

g<sub>1</sub> – gemensamhetsanläggning för väg ska anordnas. Ytorna är till för att säkerställa väg till samtliga fastigheter. 4 kap. 18 § 3p.

### *Ändrad lovplikt*

Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Den utökade lovplikten gäller för hela planområdet. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

### *Upplysning*

En upplysningsruta berättar att omhändertagande av dagvatten ska lösas i enlighet med dagvattenutredningen som tillhör detaljplanen.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Administrativa frågor

#### Tidplan

Planen bedöms vinna laga kraft år 2021.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

#### 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

Ett överlåtelseavtal upprättas som ersätter markanvisningsavtal i enlighet med genomförandebeskrivningen.

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

Exploatören är ansvarig för planens genomförande inom kvarteretsmarken.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Exploatören och kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning enligt markanvisningsavtal och överlåtelseavtal. Ett mindre område om ca 20 kvm strax utanför södra delen av planområdet kommer överföras till Idenors-Ulvsta 1:11.

*Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.*

Inom fastigheten har funnits samfälld mark. Kommunen har lämnat in ansökan till Lantmäterimyndigheten och dessa samfälligheter har därmed upplösts.

Gemensamhetsanläggningar för vägar ska bildas i lantmäteriförrättning. Berörda fastigheter utanför området som avses ingå i dessa gemensamhetsanläggningar för utfartsrätt är bostadsfastigheterna Idenors-Åkre 1:25, Idenors-Åkre 1:26, Idenors-Ulvsta 1:9, Idenors-Ulvsta 3:1 samt kvarvarande del av skogsfastigheten Idenors-Åkre 1:17. Befintliga vägservitut ersätts av gemensamhetsanläggningarna och kommer i förrättningsakten upphöra.

Gemensamhetsanläggning för VA-ledningar ska bildas i lantmäteriförrättning om samma fastighet bebyggs med flera bostadshus.

I planområdets östra del finns servitut för VA-ledningar som går till Idenors-Ulvsta 1:9 över Idenors-Åkre 1:17. Dessa ledningar ska flyttas till fastighetsgräns österut mot Idenors-Backen 2:13. Tjänande och härskande fastigheter till servitutet ägs båda av kommunen, servitutet kan därför komma att tas bort. Flytten av dessa ledningar bekostas av Hudiksvalls Kommun.

Servitutsavtal för avloppsledning till förmån för Idenors-Åkre 1:26 i planens nordvästra del ska tas bort. Anslutning för berörd fastighet till det kommunala VA-nätet löses enligt överenskommelse.

Idenors-Ulvsta 1:18 kommer genom fastighetsbildningsåtgärd upphöra och ingå i exploateringsfastigheten. Alla dess rättigheter kommer således upphöra. För de rättigheter som upphävs i lantmäteriförrättning, ska åtgärden ansökas av kommunen.

## Överlåtelse

Planområdets kvartersmark kan överlåtas i etapper samt när exploatören påvisar en försäljningsteckning av bostäderna till 60 %.

## Tekniska frågor

Planen syftar till att tillskapa bostäder vilket kommer innebära behov av anslutning till vatten- och avlopp, elnät och fibernät. Vid framtida anslutningar anges anslutningspunkter av huvudmän. Hudiksvalls kommun står kostnaden till

försäljningsobjektets fastighetsgräns avseende dessa anordningar. En utökning av verksamhetsområdet för vatten- och avlopp ska beslutas särskilt i kommunfullmäktige.

#### *Dagvatten*

Ytor för lokalt omhändertagandet av dagvattnet ska iordningställas inom planområdet. Marken inom planområdet lutar ner mot Överbergevägen, varför framtida dagvatten troligen kommer belasta vägdiket. För att inte belastningen ska bli för stor behöver dagvattnet infiltreras och fördröjas inom planområdet. Detta ska först och främst ske i ett område som inte får bebyggas i planens nordvästra del. Även trädgårdsytorna och uppfarter kommer fungera som infiltrationsytor. Det är viktigt att mängden hårdjord yta begränsas inom planområdet.

I det Markanvisningsavtal som skrivs med exploatören regleras ansvarsfördelning för tillskapande av infiltrationsdiken och bräddning.

#### *Matjord*

En del av marken som exploateras är tidigare åkermark. Som kompensation för att bebygga markområdet, kommer matjorden flyttas till en närliggande fastighet (Sund 3:1) som i dagsläget är i behov av matjord för att fortsätta brukas. Utöver detta, planeras ett koloniområde i stadsnära läge för privat odling, där matjord behövs för att tillgodose ändamålet. Ett resultat av detta är att ytan för odlingsmark totalt sett blir oförändrad, men att en flytt av jordmassor till koloniområdet även kommer möjliggöra odling för fler invånare än vad som varit möjligt tidigare.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Kommunen bekostar och anlägger tillfarter mot Överbergevägen, gång- och cykelväg längs densamma samt vändplan vid Överbergevägens slut längst österut. Framtida drift och underhåll av nyanlagd gång- och cykelväg kräver ett årligt tillskott om 9500 kr i 2020 års penningvärde och årligen uppräknas med index för att täcka gatuavdelningens framtida driftkostnader för vinter- och barmarksunderhåll.

Kommunen anlägger och upprättar anslutningspunkter för vatten och avlopp till fastighetsgräns och debiterar fastighetsägaren anslutningsavgift enligt gällande taxa. Kommunen ansvarar även för fastighetsbildning inom den egna marken. Kommunen ansvarar för avstyckning gällande försäljningsobjektet. Övrig fastighetsbildning som härrör gemensamhetsanläggningar inom försäljningsobjektet bekostas av exploatören.

För projekteringskostnader inom den egna marken, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar berörd fastighetsägare. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen. Varje fastighet som är i behov av VA, ansluts med en egen VA-anslutning.



## Plankostnader

Kostnader förenade med detaljplanens upprättande bekostas av Kommunledningsförvaltningen och exploatören enligt tecknat avtal.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Hudiksvalls Kommun

Emma Nordebo Snygg  
Planarkitekt

Jonas Jonsson  
Mark- och exploateringsingenjör