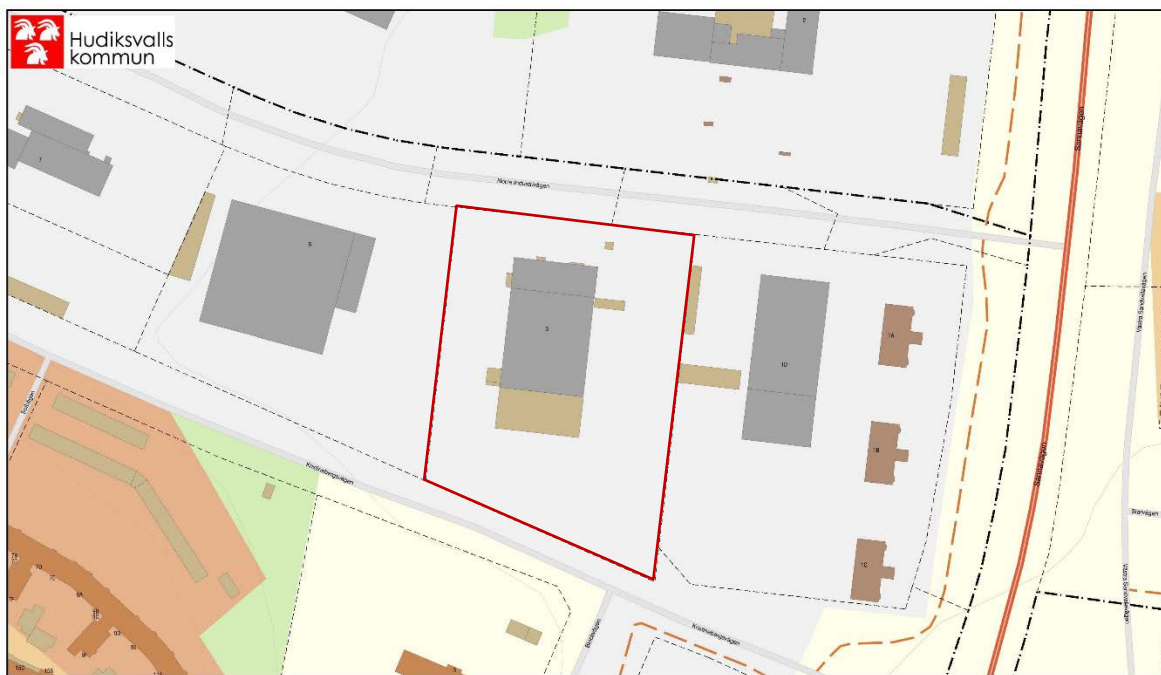


Antagen av Byggnadsnämnden
2019-10-08 § 95.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kristineberg 4:1 i Hudiksvalls kommun,
Gävleborgs län.



0 20 50 Meter
Skala: 1:1 500

Redovisning av fastighetsgränserna i kartan har ingen målsverkan.
© Hudiksvalls kommun © Lantmäteriet, Geodatacenter

PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2006-12-05 (§ 209) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för fasigheten Kristineberg 4:1.

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

Standardförfarande



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

Samrådsredogörelse: Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samråds-redogörelse. 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 byggnadsnämnden.

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

Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Undersökning om miljöpåverkan.
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse.
- Granskningsutlåtande.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att inom fastigheten bekräfta befintliga förhållanden. Detta görs genom att, för fastighetens östra del, ändra markanvändningen från allmän platsmark till kvartersmark. Vidare ändras markanvändningen i områdets södra del från kvartersmark till allmän platsmark (gatumark). Planen syftar även till att möjliggöra de användningar inom kvartersmarken som idag finns på platsen.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Kristineberg 4:1 är belägen mellan Kristinebergsvägen och Norra Industrivägen, cirka 2 kilometer från Hudiksvalls centrum. Planområdet utgör cirka 1 hektar och fastigheten Kristineberg 4:1 är idag bebyggd.



Figur 1: Del av befintlig byggnad inom Kristineberg 4:1.

Inom angränsande fastigheter finns liknande verksamheter och småindustrier. I områdets direkta närhet finns tillgång till service och kommunikationer. Aktuell fastighet är lokaliserad till vad som för ändamålet anses vara en lämplig plats.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Hudigswald Utveckling AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Byggnadsnämnden beslutade 2006-12-05 BN § 209 att ge plan- och bygglovskontoret planuppdrag för att ändra markanvändningen inom aktuell fastighet.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-06-11 BN § 46 att godkänna planförslaget för samråd.

Strandskydd

Området omfattas inte av något strandskydd.

Riksintressen

Området omfattas inte av något riksintresse.

Naturskydd

Inga kända naturvärden finns inom området.

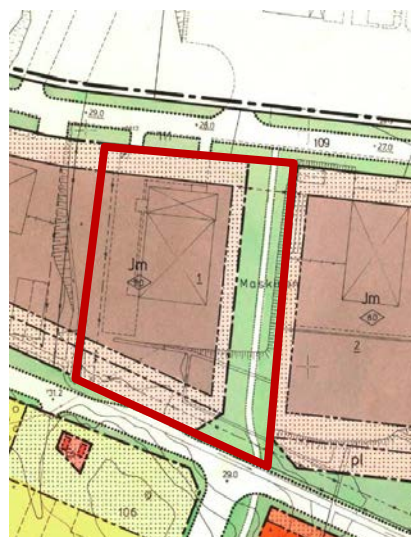
Mellankommunala intressen

Något mellankommunalt intresse bedöms inte påverkas av planen.

Gällande kommunala planer

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För fastigheten Kristineberg 4:1 är *Stadsplan för del av Kristinebergsområdet i Hudiksvalls kommun* (akt nr 21-78:1497) gällande. För fastigheten anges i planen småindustri (Jm) samt allmän platsmark. Den allmänna platsmarken i fastighetens östra del planlades för att under planens genomförande upprätta en gång- och cykelväg genom fastigheten. Någon sådan gång- och cykelväg upprättades aldrig och idag är gång- och cykelnätet i området utbyggt på annat sätt.



Figur 2: Del av gällande stadsplan för Kristinebergsområdet med aktuell fastighet markerad med röd avgränsningslinje.

Byggrätten i gällande plan är relativt obegränsad. Delar av området är försedd med prickmark och byggnadshöjd regleras till högst 8 meter.

Översiktliga planer och program

I den kommunövergripande översiktsplanen (2008) anges för området en oförändrad markanvändning. Bedömningen är att de användningar som möjliggörs av planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Områdets karaktär blir oförändrad.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Geotekniska förhållande

Jordarten i området består av Morän och marken inom fastigheten är sedan tidigare utfylld. I samband med utbyggnation inom fastigheten genomfördes (år 1993) en geoteknisk undersökning. Där framkom att under fyllningen finns ett relativt tjockt skikt mullhaltigjord med växtdelar och därunder silt, vilande på fast morän. Av utredningen framgår även att fyllningen mestadels består av friktionsjord, men kan dock ha mycket blandad sammansättning. Silten under den mullhaltiga jorden är till stor del av typ grovsilt. Den är delvis lös till medel fast lagrad. Vidare framgår att fyllningen har betryggande hållfasthet för normal plattgrundläggning, men att den kan ha varierade sättningsegenskaper. För grundläggning rekommenderades därför plattor på den naturligt lagrade silten under mulljorden eller på moränen därunder, alternativt på ny packad fyllning som ersätter befintlig.

Radon

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 påverka planens genomförande då grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

Föroreningar

Under år 2012-2017 har en mindre kemtvätt funnits på platsen, där användes då perkloretylen. Verksamheten som bedrevs bedöms inte ha påverkat fastigheten och några övrigt kända markföroreningar finns inte på platsen. Eventuellt påträffade föroreningar ska åtgärdas i samband med framtida byggnation i området och anmäls då till Norrhälsinge miljökontor.

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 (NO₂) för utsläppsåret 2015.

Beräknade halter för området:

10-15 PM10 år $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, miljökvalitetsmål $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

20-25 PM10 dygn $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, miljökvalitetsmål $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

10-15 NO₂ år $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, miljökvalitetsmål $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Gällande normvärden och miljökvalitetsmål klaras idag i området. Framtida byggnationer bedöms inte medföra att värden och mål överskrids.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Fastigheten Kristineberg 4:1 är bebyggd. På platsen finns idag en tegelbyggnad i två våningar, se *figur 1*. Tillbyggnationer har skett i anslutning till denna. En envånings hallbyggnad ansluter till tegelbyggnaden. Från hallbyggnads södra gavel har ytterligare en tillbyggnad skett, även den en hallkonstruktion.

I fastighetens sydvästra del finns en förrådsbyggnad. I fastighetens norra del finns en transformatorstation.

Bebyggelsen inom fastigheten idag utgör tillsammans en bygnadsarea (BYA) på cirka 2050 kvm.

Infart- och utfart till och från fastigheten sker idag från Norra Industrivägen. I anslutning till in- och utfarterna finns ytor för parkering.

Kommunikationer

Busshållplatser finns längs med Norra Industrivägen, Kristinebergsvägen samt Sannavägen. Linjetrafiken har tätat turer till ovannämnda hållplatser och kollektivtrafikförbindelsen till området bedöms vara goda.

Gata

Norr om fastigheten sker in- och utfart mot Norra Industrivägen. Söder om fastigheten löper Kristinebergsvägen. Delar av vägmarken för Kristinebergsvägen ligger idag inom den aktuella privatägda fastigheten Kristineberg 4:1.

Österut ansluter båda de ovannämnda vägarna till Sannavägen. I anslutning till Sannavägen finns också en gång- och cykelväg som förbinder området med Hudiksvalls centrum i sydlig riktning samt fortsätter i nordlig riktning mot Ullsäter vidare mot Tunbyn.



Figur 3: Kartbild över planområdet och gatunätet.

Skala: 1:2 000
 © Hudiksvalls kommun © Jordbruksverket

Längs Norra Industrivägen och Kristinebergsvägen gäller hastighetsgränsen 40 km/h. För Sannavägen gäller 40 km/h söderut i anslutning till cirkulationsplatsen, norrut är hastighetsgränsen längs denna väg 60 km/h.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till Hudiksvalls centrum, med utbud av offentlig och kommersiell service, är cirka 2 kilometer. I direkt anslutning till området finns även utbud av kommersiell service, bland annat en matvarubutik och andra verksamheter med viss försäljning.

Planförslag

Eftersom den tilltänkta gång- och cykelväg aldrig realiserades och gång-och cykelnätet idag är utbyggt öster om fastigheten längs Sannavägen, syftar planförslaget bland annat till att ändra markanvändningen från allmän plats till kvartersmark. Därigenom tillskapa också ytterligare byggrätt inom fastigheten.

I fastighetens södra del, mot Kristinebergsvägen, innebär planförslaget att tidigare kvartersmark ändras till allmän plats (GATA). Idag ligger delar av vägmarken inom fastigheten Kristineberg 4:1. För att säkra kommunens (huvudmannens) tillträde till vägmarken regleras denna nu till allmän platsmark och kan därigenom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Kristineberg 2:1.

I lokalerna inom fastigheten bedrivs idag främst verksamheter som ingått i användningen småindustri (Jm). Med Jm betecknat område avses småindustri av sådan beskaffenhet att den inte är störande för omgivningen. Denna bestämmelse bör dock inte längre användas enligt Boverkets allmänna råd. Istället bör bestämmelsen för verksamheter (Z) användas. Inom fastigheten nyttjas även lokaler för gym, kontor och vuxenutbildning, användningar som strider mot gällande plan. För att legalisera dessa tillförs beteckningar för kontor (K) och gym (R₁). Den typ av vuxenutbildning som bedrivs inom fastigheten har inget behov av friyta utomhus och ingår både i användningen för verksamheter (Z) och användningen för kontor (K), således behövs ingen enskild beteckning för detta. Vidare tillförs även användningen teknisk anläggning (E) för den befintliga transformatorstationen. Ovanstående användningar inom kvartersmarken finns idag redan på platsen, att planmässigt möjliggöra dessa innebär således ingen förändring i praktiken, det innebär endast att den faktiska användningen planmässigt bekräftas.

För att reglera bebyggelsens omfattning anges att största byggnadsarea (BYA) är 30 procent av fastighetsarea. Fastigheten utgör idag 10 000 kvm. Efter planerad fastighetsreglering, där allmän plats (GATA) överförs till kommunen, kommer fastigheten utgöra ca 9 454 kvm. vilket innebär att ca 2 836 kvm (BYA) totalt får byggas inom fastigheten. Befintliga byggnader inom fastigheten utgör idag 2050 kvm (BYA).

Byggnadshöjden blir oförändrad, jämfört med gällande plan, då denna fortsatt regleras till högst 8 meter.

Vidare har mark inom fastigheten försetts med så kallad prickmark, detta är mark som inte får förses med byggnad. I planområdets norra del är prickmarken reglerad till 12 meter. Detta härleds dels till att in och utfarter sker mot Norra Industrivägen,

men också för att frigöra utrymme för lastning, lossning, parkering och eventuell rundkörning. Dessutom finns flera markförlagda ledningar ut mot Norra Industrivägen, varför prickmarken även utgör ett så kallat u-område (markreservat för underjordiska ledningar). Prickmark har även reglerats i planområdet södra och västra del mot den allmänna platsmarken (GATA) samt mot angränsade fastighet. Här avsätts en yta på 4,5 meter som inte får förses med byggnad, området hålls därigenom bebyggelsefritt och utrymme frigörs för exempelvis dagvattenhantering och parkering.

Längs områdets östra fastighetsgräns förläggs även där ett markreservat för underjordiska ledningar. Området ska hållas bebyggelsefritt, vilket frigör utrymme för omhändertagande av dagvatten.

Planförslaget medger fortsatt att in- och utfart sker mot Norra Industrivägen. Mot Kristinebergsvägen får ingen utfart eller infart ske.

Parkeringsbehovet löses idag inom fastigheten. Kommunen har ingen aktuell parkeringspolicy. I kommunens Centrumplan (1998) anges parkeringstal för olika typer av användningar redovisade i *tabell 1*. Bedömningen är att angivna användningar inte är av sådan karaktär att de genererar bilburna besökare i paritet med de parkeringstal som anges i *tabell 1*. Bedömningen är därför att det finns tillräckligt med ytor inom fastigheten för att lösa det befintliga och framtida parkeringsbehovet.

	Stadskärnan	Övriga centrum
BOSTÄDER	11 (8)	12
KONTOR	18 (15)	20
HANDEL	(27)	
- Varuhus	10	
- Dagligvaror	28	34
- Systembolag	55	60
- Apotek	42	46
HOTELL	17 (17)	20
SKOLOR	8 (1)	10
RESTAURANGER	20 (18)	24
SAMLINGSLOKALER	45 (32)	55

Tabell 1- Parkeringstal 1995-2005 (Antal p-platser/1000 m² BTA).

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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Dricks- och spillvatten

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i vägområdet direkt norr om planområdet.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Planområdets recipient är Lillfjärden. I databasen Vatteninformation Sverige (VISS) klassas Lillfjärdens ekologiska status som måttlig och kemiska status som ej god. Vid recipienten byggs under 2019 en stor dagvattenanläggning på sammanlagt 3800 kvm. Denna damm kommer att innebära stora förbättringar för vattenkvalitén i Lillfjärden.

El och värme

Fastigheten är ansluten till elnätet. Uppvärmning av befintliga lokaler sker genom fjärrvärme.

Tele- och datakommunikationer

Fiberledning finns indraget till fastigheten.

Avfall

Hanteringen av hushållsavfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade till den faktiska mängd och avfall som genereras inom området. Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till dessa utsorteringsplatser och, där så erfordras, ska tillräckliga vändningsmöjligheter för fordon ges.

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

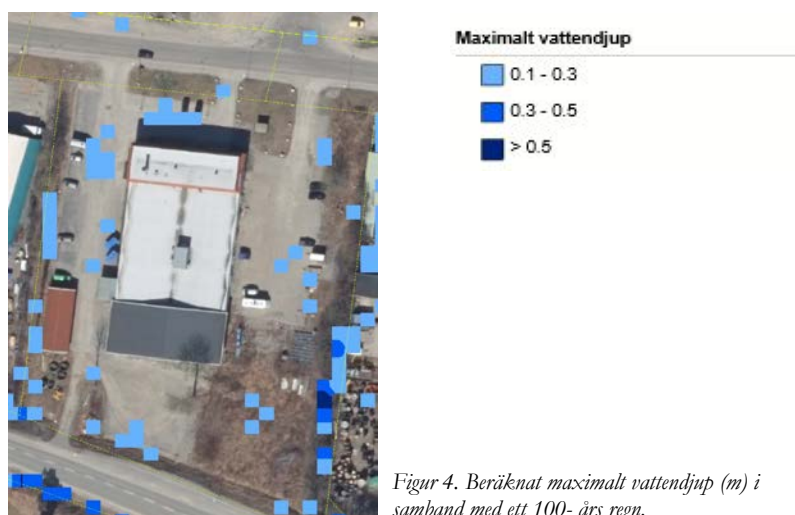
Av gällande plan för hela området, inom vilken aktuell fastighet är belägen, anges planbeteckning för småindustri (Jm). Beteckningen innebär att endast sådan småindustri som inte är störande för omgivningen kan förläggas i området. Någon negativ omgivningspåverkan med avseende till buller från närliggande småindustri och verksamheter bedöms således inte föreligga. Bedömningen är vidare att verksamheter inom Kristineberg 4:1 inte kommer att medföra störningar med avseende till buller för närliggande fastigheter.

Småindustriområdet trafikeras av personbilar och lastbilar med målpunkter inom området. Rörelserna inom området genererar trafikbuller. Bedömningen är dock att befintliga och planerade användningar inom fastigheten Kristineber 4:1 inte kommer påverkas negativt av detta. Vidare är bedömningen att verksamheterna inom fastigheten inte kan förväntas generera en sådan ökning av trafiken att bullernivåerna negativt påverkar omgivningen.

Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Kommunens skyfallsanalys visar för delar av området ett maximalt vattendjup för 0,1-0,3 meter. Vid fastighetsgränsen österut finns även ett område som påvisar ett maximalt vattendjup på 0,3-0,5 meter. För ett litet område i denna del visar analysen även att det maximala vattendjupen kan överstiga 0,5 meter. Längs den östra fastighetsgränsen förses marken med prickmark, marken får således inte bebyggas. Här finns idag grönyta som tål ansamling av vatten

Bedömningen är att risken för erosion eller skred inom aktuellt planområde är mycket liten.



Figur 4. Beräknat maximalt vattendjup (m) i samband med ett 100-års regn.

Stadsbild

Närområdet karaktäriseras av bebyggelse avsedd för småindustri och verksamheter. En ny- eller tillbyggnation inom planområdet för liknande ändamål bedöms därför inte generera en negativ påverkan för närområdet. Byggnadshöjden regleras till 8 meter förblir således oförändrad, jämfört med gällande plan.

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. 11-12 §§ miljöbalken.

Miljöbedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 2017:966 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen), och ska alltid utmytna i ett motiverat ställningstagande. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen är det första steget i miljöbedömningsprocessen. Syftet är att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

I aktuellt fall bedöms inte detaljplanens genomförande vara av den art och storleksordning som i MKB-förordningen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behövs därmed inte tas fram för detaljplanen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Planen bedöms vinna laga kraft år 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Planen gäller dock till dess att den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Under genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten samt underhåll av kvartersmark.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren för den del av fastigheten Kristineberg 4:1 som planläggs för allmän plats (GATA).

Ett avtalsservitut för optofiberkabel ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet ersätter tidigare nyttjanderättsavtal för opto/fiberkabel, daterat 2007-11-28.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren och kommunen ansöker om erforderlig fastighetsreglering gällande fastighetsgräns i söder längs Kristinebergsvägen. Ytan planläggs som allmän plats (GATA) för vilken kommunen är huvudman. Fastighetsregleringen syftar till att tillföra marken närmast Kristinebergsvägen till kommunens fastighet Kristineberg 2:1.

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in allmän plats.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

En avtalsnyttjanderätt finns inom fastigheten för Opto/fiberkabel. Nyttjanderätten kommer ersättas av avtalsservitut för optofiberkabel. Den del av nyttjanderätten som ej omfattas av nytt avtalsservitut kommer sluta gälla.

Fastighetsplan

Ingen fastighetsplan finns för området.

Tekniska frågor

Då planen syftar till att bekräfta pågående användningar för den redan bebyggda fastigheten så är det tekniska frågorna redan lösta. Finns ett framtida behov att inom fastigheten göra ytterligare anslutningar till ledningar eller flytta ledningar så ansvarar fastighetsägaren för detta. Kostnader förenade med nya anslutningar bekostas av fastighetsägaren. Vid framtida anslutningar anges anslutningspunkter av huvudmän.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och planens genomförande inom kvartersmark bekostas av exploatören. För behövliga markförvärv och rättighetsupplåtelser gällande den allmänna platsmarken (GATA) i planområdets södra del ansvarar kommunen tillsammans med fastighetsägaren. Denna fastighetsbildning bekostas av kommunen. För övriga rättighetsupplåtelser ansvarar fastighetsägaren.

Projekteringskostnader, 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.

Planavgift

Planavgift bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Anna Ryttlinger
Planarkitekt

Jonas Jonsson
Mark- och exploateringsingenjör