



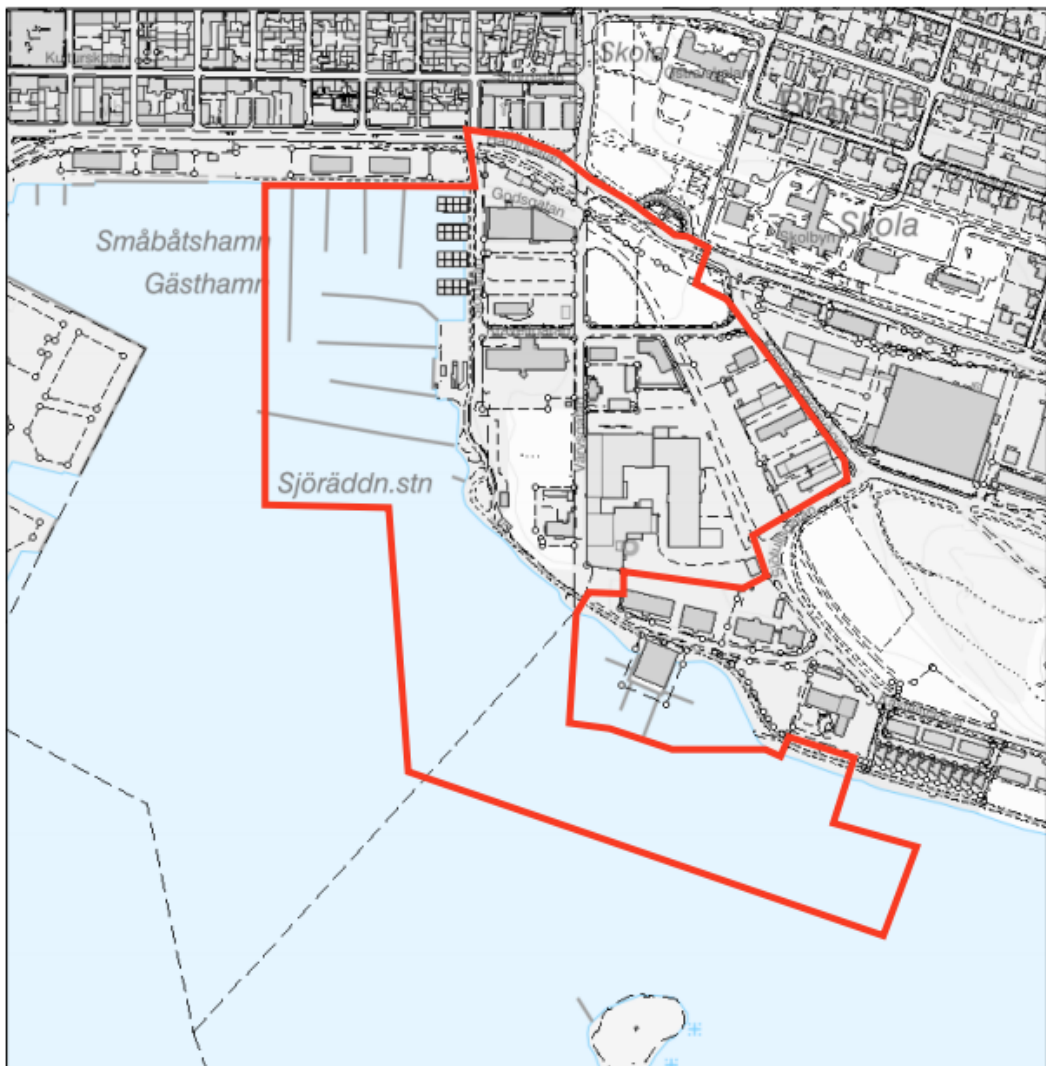
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för VARVET i östra hamnen, Hudiksvall, Hudiksvall kommun, Gävleborgs län.

ANTAGEN AV
KOMMUNFULLMÄKTIGE
2022-12-19 § 222

Datum: 2021-06-16 Skala: 1:5 000

Oversikt



PLANFÖRFARANDE	3
PLANENS SYFTE	4
PLANDATA	4
Områdets läge och areal.....	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Strandskydd.....	5
Riksintressen.....	8
Mellankommunala intressen.....	9
Gällande kommunala planer	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
Historia	12
Markområde.....	13
Luftkvalitet.....	13
Natur – och artskydd.....	14
Bebyggelseområden	15
PLANFÖRSLAG	17
Skydd av byggnader	17
Allmänna krav på utformning.....	17
Byggrätt.....	18
Småbåtshamn.....	18
Gator, trafik och allmän plats	18
Tillgänglighet	19
Trygghet.....	19
Barnperspektiv.....	20
Teknisk försörjning.....	20
Störningar, risk och säkerhet.....	22
Planbestämmelser	27
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	32
Miljöbedömning.....	32
Riksintresse	32
Fastigheter.....	33
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	35
Administrativa frågor	35
Fastighetsrättsliga frågor.....	35
Tekniska frågor.....	36
Ekonomiska frågor.....	36
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	37

PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2020-03-03 (§24) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för Varvet (fastigheterna Varvet 4:3 och Rådhuset 2:1 m.fl.). Även ett större vattenområde har inkluderats för att släcka ut den äldre stadsplanen.

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



Figuren redovisar planprocessen för ett utökat förfarande

Kungörelse: Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. Kungörelsen ska innehålla information om var förslaget hålls tillgängligt, vilket område detaljplanen avser och om detaljplanen avviker från översiktsplanen.

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 (publiceras inte p g a GDPR).
- PM markföroreningsförekomster och genomförda saneringar inom Varvet
- Dagvattenutredning för Varvet
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att bidra till positiv inverkan på den fysiska miljön och skapa en hållbar helhetslösning i östra hamnen. Allmänhetens tillgång till, och tillgänglighet till strandpromenaden är särskilt viktig, liksom dagvattenlösningar och ändamålsenliga trafikstrukturer. Platsens historia ska också få synas och bevaras där byggnader minner om äldre tiders verksamhet.

Inom äldre detaljplaner finns flera ytor med så kallad prickmark (:::) dvs mark som inte får bebyggas och parkmark där byggnader, parkeringar och anläggningar placerats. Utfartsförbud har funnits på platser där utfart skett. Aktuellt planförslag syftar till att anpassa regleringarna till den faktiska verkligheten och att på så sätt motverka de planstridigheter som finns inom området idag. Planförslaget tar också höjd för att områdets befintliga och tillkommande verksamheter fortsatt ska kunna utvecklas med ett hållbart samhälle som målsättning.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i Hudiksvalls östra hamnområde och utgörs av fastigheterna Rådhuset 2:1, Varvet 4:4, Varvet 4:5, Varvet 4:2, Varvet 4:6, Varvet 4:3, Varvet 5:1, Varvet 7:3, Varvet 8:1, Varvet 9:3, Varvet 9:4, Köpmanberget 2:9, Köpmanberget 2:11, Köpmanberget 6:1, Köpmanberget 6:2, Köpmanberget 6:3, Varvet 6:3, Varvet 6:7 och Strand 3:4. En gemensamhetsanläggning i form av fyra sjöbodar finns också inom planområdet.

Planområdets areal är cirka 23 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Varvet 4:3, Varvet 6:3, Varvet 6:7, Strand 3:4, Köpmanberget 2:9 och Rådhuset 2:1 ägs av Hudiksvalls kommun. Övriga fastigheter är privatägda och ägarskapet framgår av planens fastighetsförteckning. Sjöbodarna ingår i gemensamhetsanläggning där varje förråd ägs av enskilda personer.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

Planområdet är delvis beläget inom 100 meter från Hudiksvallsfjärden som omfattas av generellt strandskydd om 100 meter enligt beslut av Länsstyrelsen 2014-06-16. Inom ett strandskyddsområde får inga åtgärder tas som går emot strandskyddets syften. Syftet med strandskyddet är dels att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

Strandskyddet är idag upphävt i flera av de äldre detaljplaner som finns inom planområdet. Några av dessa är upprättade även innan strandskyddet lagstadgades. När detaljplaner upphävs eller ersätts av nya återinträder strandskyddet i området och ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet måste därmed fattas och motiveras i samband med att den nya detaljplanen antas. En förutsättning för att kunna upphäva eller söka dispens från strandskyddet är att det ska finnas särskilda skäl för det samt om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. I 7 kap. 18 c § miljöbalken (1989:808) anges att särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet endast får beaktas om det område som upphävandet 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.

Planförslaget syftar till att skapa attraktiva verksamhetsytor i stads- och havsnära läge samt möjliggöra för fortsatt utveckling av Varvet. Därtill eftersträvas att tillgängligheten till vattnet förbättras och att förutsättningarna för allmänhetens möjlighet till rörligt friluftsliv i området stärks. I vattenområdet föreslås även att bryggor kan uppföras för att skapa förutsättningar för en livskraftig småbåtshamn och bidra till tillskapandet av en attraktiv plats för upplevelser och rekreation. Planläggningen kan antas bidra till utvecklingen av Östra hamnområdet, vilket är viktigt för stadens utveckling ur ett långsiktigt hållbart perspektiv.

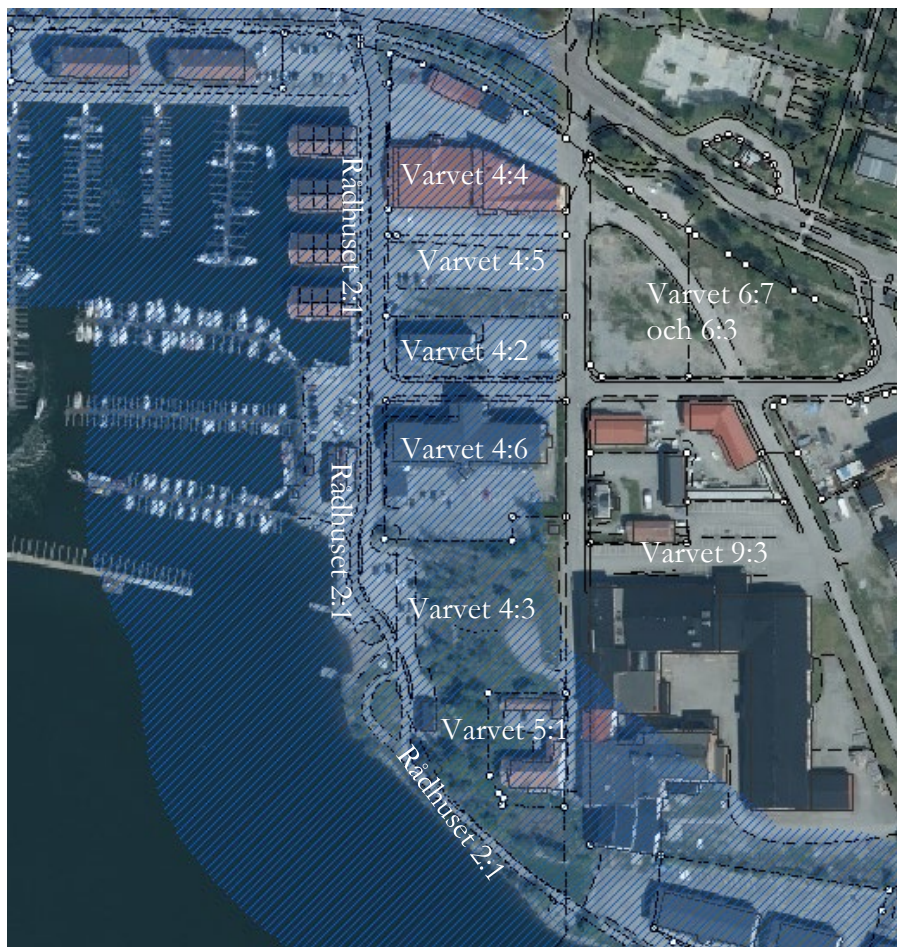


Bild 1: Strandskyddets utbredning inom planområdet

De fastigheter som omfattas av strandskydd om 100 meter är Varvet 4:2, Varvet 4:3, Varvet 4:4, Varvet 4:5, Varvet 4:6, Varvet 5:1 samt del av Varvet 9:3 och Rådhuset 2:1. Även en befintlig gemensamhetsanläggning i form av 4 sjöbodar ligger helt inom strandskyddsområde. Delar utav fastigheterna Rådhuset 2:1 och Varvet 4:3 innehåller även allmän platsmark i form av parkområden, gator och gång- och cykelvägar, men också en del kvartersmark i form av småbåtshamn på land och i vattnet. Övriga fastigheter utgörs helt av kvartersmark med centrum-, besöks- och industriverksamheter som syfte.

För fastigheterna Varvet 4:2, Varvet 4:4, Varvet 4:5, Varvet 4:6, Varvet 5:1 samt del av Varvet 9:3 bedöms särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligga enligt punkt 1, 7 kap. 18 c§ miljöbalken (1998:808), det vill säga att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Alla ovannämnda fastigheter är idag bebyggda och används för hamn- och industriändamål, förutom Varvet 4:5. Dock visar historiska ortofoton från 1960 och fram till 2008 att Varvet 4:5 historiskt har varit bebyggd och ianspråktagen för hamn- och industriändamål.



Bild 2: Historiskt ortofoto från 1960 för fastigheterna Varvet 4:4, 4:5 och 4:6

Idag är fastigheten Varvet 4:5 en grusad bilparkering som i sig inte bedöms fylla någon funktion vad gäller syftet med att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land eller i hav. Allmänheten har idag god tillgång till fastigheterna Varvet 4:5, Varvet 4:4, Varvet 4:2, Varvet 4:6 och Varvet 5:1 tack vare den gata som finns i anslutning vilket bedöms som positivt med syftet att säkra allmänhetens tillgång till strandlinjen.



Bild 3: Fastigheten Varvet 4:5. Foto: M Eriksson

För fastigheten Rådhuset 2:1, Varvet 4:3 samt de fyra sjöbodarna bedöms särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligga enligt punkt 1 och 3, 7 kap. 18 c§ miljöbalken (1998:808). Det vill säga att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet då behovet inte kan tillgodoses utanför planområdet. Motivet är att småbåtshamnen (**V₁**) på land och i vattnet (**W₁**) samt

sjöbodarna (**HV1**) redan är etablerad och att småbåtshamnens och sjöbodarnas behov är svår att tillgodose utanför området. Allmänhetens tillgänglighet till havet säkerställs i planförslaget genom bevarande av allmänna grönytor (**PARK**) samt av en gång- och cykelväg som löper längs med strandlinjen.

Kommunen bedömer att ett upphävande av strandskyddet för fastigheterna Varvet 4:2, Varvet 4:3, Varvet 4:4, Varvet 4:5, Varvet 4:6, Varvet 5:1 samt del av Varvet 9:3 och Rådhuset 2:1 och de fyra sjöbodarna inte motverkar strandskyddets syften i området och att intresset av att ianspråkta områdena väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet upphävs genom planbestämmelsen **a₂** för vattenområden och **a₃** för kvartersmark i plankartan som anger att strandskyddet är upphävt inom fastigheten.

Riksintressen

Norra delen av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (x200) enligt MB 3 kap §6. Beskrivning av riksintresset säger kortfattat: ”Stadsmiljö präglad av handel och fiske med tydlig kontrast mellan den äldre hamnmiljön och trädadsbebyggelsen samt stenhusbebyggelsen från träpatronepoken”. Det är därför viktigt att tillvarata den äldre hamnmiljön i planen.

Riksintresset för kulturmiljövården utpekar Varvet som ett område som haft betydelse som sjöfarts- och industrimiljö sedan 1800-talet. De grå magasinerna tillhör byggnader som är särskilt värdefulla ur historisk och kulturhistorisk synpunkt och får därför inte förvanskas. Även Fougtska villan och vagnslidret intill Sunfab har lång historisk koppling till området och ska därför inte heller förvanskas även om de ligger utanför riksintresseområdet.

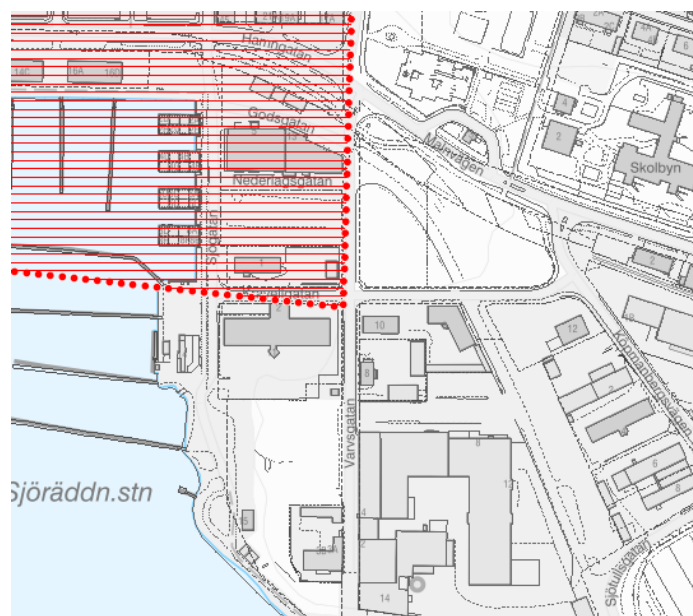


Bild 4: Riksintressets utbredning inom Varvet.



Bild 5: Fougtska villan. Foto: E Nordebo Snygg

Mellankommunala intressen

I samarbetet mellan kustkommunerna i Gävleborgs län, även kallat KOMPIS, har småbåtshamnen pekats ut som viktig för den marina utvecklingen av länet. Den utökning av antalet båtplatser som planen möjliggör är positiv för utvecklingen.

Gällande kommunala planer

Översiktliga planer

I den fördjupade översiktsplanen för Östra Hamnen från 2013, anges flera olika markanvändningar för området. Bland annat kontor, verksamheter och park. Vattenområdet är utpekad som småbåtshamn men även som utredningsområde för dagvattenhantering. I den fördjupade översiktsplanens inledning finns följande beskrivning: ”Vattenkontakt upplevs som väldigt attraktivt och i hamnområdet är den ett starkt inslag. Målet med den här planen är att skapa attraktiva miljöer för Hudiksvallsborna att leva och verka i. Planen är att koppla ihop den östra delen av hamnen med Hudiksvalls centrum och skapa möjligheter för nya företag och verksamheter att etablera sig i området. Större utbud av olika funktioner och attraktiva miljöer kan locka fler människor till området och skapa mer liv och rörelse, vilket också är viktigt för att utveckla Hudiksvall som en attraktiv och livfull stad.”

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

Pågående planer

Kommunens arbete med att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan pågår. Av den nya översiktsplanen föreslås att den fördjupade översiktsplanen för Östra hamnen släcks ut, då den i stora delar redan förverkligats. Istället pekas pågående användningar ut och för områdets utveckling anges följande:

”Norra kajstråket utvecklas som attraktivt gång- och cykelstråk med funktionsblandade verksamheter i befintliga byggnader. Det offentliga rummet ska utformas med omsorg”

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

Bedömningen är således att aktuellt detaljplaneförslag överensstämmer väl med den nya översiktsplanens utvecklingsinriktning och intention.

Detaljplaner

- Stadsplan för Östra Industriområdet i Hudiksvall. Laga kraft 1968-10-10, 21-HÄL-959.
- Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Industria m.fl. i Hudiksvall. Laga kraft 1972-03-02, 21-HUS-74/1972.
- Stadsplan för Kv kronbonden, Skjutskepparen mm. i Hudiksvall. Laga kraft 1977-11-15, 21-77:1359
- Detaljplan för Varvetområdet i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län, laga kraft 2008-01-11, 2184-P08/1.
- Detaljplan för del av Köpmanberget 2:9 (Sunfab) i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län, laga kraft 2008-07-10, 2184-P08/20.
- Detaljplan för del av Köpmanberget 2:9 mfl, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län, laga kraft 2011-02-23, 2184-P11/6.
- Detaljplan för fastigheten Varvet 8:4 m.fl. i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län. Laga kraft 2020-10-23, 2184-P2020/4.

Genomförandetiden har gått ut på samtliga ovanstående planer. När aktuellt detaljplaneförslag vinner laga kraft ersätter detta de delar av tidigare planer som ligger inom planområdet för aktuellt förslag.

Medborgardialog

Inför arbetet med planen genomfördes en tidig dialog med hjälp av digital teknik. De synpunkter som inkom har legat till grund för avväganden i planarbetet.



Bild 6: Markeringar av favoritplatser i den digitala dialogkartan



Bild 7: Markeringar av platser för utveckling i den digitala dialogkartan

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Historia

Hudiksvalls hamn utgör stadens historiska kärna och innehåller åtskilliga minnen som berättar om stadens utveckling. Hamnen har alltsedan stadsgrundandet varit en förutsättning för stadens utveckling. Hamnen var den direkta anledningen till att staden förlades hit. Under århundraden har sjöbodarna och magasinerna kantat stränderna. Historiskt arv finns kvar och det kräver hänsyn och försiktighet. Delar av planområdet utgör riksintresse för kulturmiljövården och hamnen/Varvet anges ingå i område som haft betydelse som sjöfarts- och industrimiljö sen 1800-talet. Ett flertal byggnader har klassats som tidstypiska byggnader som ej får förvanskas enligt plan- och bygglagens 8 kap. 13–14§.

De grå magasinerna, som står på pålar i vattnet, uppfördes under 1880-talet för fiskarbefolkningen i Fiskarstan som kompensation för bl.a. bodarna som revs när Hamngatan byggdes. Dessa byggnader har ett stort kulturhistoriskt värde påminnande om den stora sjöhandels- och fiskestad som Hudiksvall under hundratals år har varit. Skeppsbyggeri fanns från 1782, där dockan på Varvet än idag är synlig i terrängen.

Bland de ursprungliga verksamheterna som finns kvar i hamnen återfinns Sunfab. Företaget med historiska anor är än idag ett av de dominerande företagen i Hudiksvall. Sunfab startade som skidfabrik på 1930-talet då under namnet Sundins, ett företag inom skidsporten. För att kunna utveckla produktionen behövdes maskiner av olika slag, vilka till stor del tillverkades inom företaget. Efterhand övergick produktionen mot hydrauliska kranar och senare pumpar.



Bild 8. Sundins fabrik 1948. Numera Sunfab. © Hälsinglands museum.

Markområde

Geotekniska förhållanden

Området är till största delen utfyllt havsbotten. Kring 1800-talet gick strandlinjen längs Hamn-/ Varvsgatan och hela kajområdet är utlagt på område som till stor del utgjort sjöbotten med lösa jordar, lera och mjäla. Tidigare har konstaterats att här finns nergrävda massor av bland annat gammalt byggavfall.

Framtida klimatförändringar kommer med stor sannolikhet innebära ökning av kraftig nederbörd, ökade flöden i vattendrag liksom höjda och varierande grundvattennivåer. Det i sin tur minskar hållfastheten i marken och försämrar den naturliga släntstabiliteten. Det ökar risken för ras och skred vilket i sin tur kan påverka den byggda miljön väldigt negativt. Lokala förhållanden avgör var riskerna kommer att vara störst.¹

En stabilitetsutredning gjordes 2008 av Sweco som bl.a. tittade på detta område. Utredningen sa följande:

”Marken utgörs av fyllning på lera som i sin tur underlagras av morän. I de östra delarna vid Varvet kan lerans mäktighet uppgå till ca 10 m. Den odränerade skjuvhållfastheten som utvärderats i området, korrigerad med avseende på konflytgränsen, är generellt ca 15–25 kPa i leran (försiktigt hållfasthetsval baserat på resultaten av utförda utvärderade sonderingar och erfarenhetsvärden samt tidigare undersökningar i området). Grundvattenytan bedöms ligga i höjd med Hudiksvallsfjärden, ca 1–3 m under markytan.”²

Markradon

Av kommunens markradonsklassificering framgår att fastigheten ligger inom område normalriskområde för radon.

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. I ungefär samma område som riksintresse för kulturmiljövården har riksantikvarieämbetet pekat ut ett område där det är möjligt att fornlämningar kan påträffas. Då en del kulturhistoriska fynd upptäckts vid grävning inom bl.a. Kattvikskajen bör en arkeologisk schaktningsövervakning utföras vid framtida grävarbeten inom hamnområdet.

Om fastighetsägare vid markarbeten misstänker att fornlämningar påträffats är de skyldig att avbryta arbetena och kontakta Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen.

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.

¹ Östra hamnområdet En fördjupning till översiktsplan 2008 Hudiksvalls Kommun. Antagen 2013

² Översiktlig stabilitetskartering, Gävleborgs län Hudiksvalls kommun PM Geoteknik. Sweco VBB och Räddningsverket. Göteborg 2008-02-29

Beräknade halter för området:

10 – 15 PM10 år $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärdet 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, miljö kvalitetsmålet 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

18 - 20 PM10 dygn $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, miljö kvalitetsmål 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)

5–15 NO₂ år $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, miljö kvalitetsmål 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) Området delas i två nivåer, varför totalspannet blir stort.

18 - 30 NO₂ dygn $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (normvärde 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, miljö kvalitetsmål saknas för dygnsmedelvärdet) Området delas i två nivåer, varför totalspannet blir stort.

Bedömningen är att gällande normvärden och miljö kvalitetsmål för partiklar och kvävedioxid klaras för området även efter genomförd detaljplaneläggning, då få nya verksamheter tillkommer.

Vattenkvalitet

Inom planområdet ryms del av Hudiksvallsfjärden med stadens småbåtshamn samt plats för sjöräddningens båtar. Hudiksvallsfjärden anges i Vatteninformationssystem Sverige som varierad med många skyddade vikar, sedimenten är blandade och bottenfaunakvaliteten bedöms som måttlig.

Miljö kvalitetsnormerna är ett styrinstrument inom vattenförvaltningen. Normerna uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Syftet är att förbättra vattenkvaliteten och säkerställa god status i våra yt- och grundvattenförekomster. För det aktuella området gäller havsmiljö förordningen och förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön. Kvaliteten i vattenmiljön påverkas främst av föroreningar som följer med dagvattnet men även kontaminerade markområden utgör risk för spridning av föroreningar till vattendrag, sjöar och havet. För Hudiksvallsfjärden gäller miljö kvalitetsnormerna god ekologisk status 2027 och god kemisk status (VISS, 2018). Huvudregeln inom svensk vattenförvaltning är att god ekologisk status ska uppnås till år 2021, men för Hudiksvallsfjärden finns ett uppskov till år 2027 för näringsämnen samt arsenik, koppar, zink och icke-dioxinlika PCBer.³

Inom ramen för vattenförvaltningen har provtagningar utförts i vatten och sedimentet i Hudiksvallsfjärden. Provtagningar i vatten indikerar att Hudiksvallsfjärden överskrider gränsvärdet för zink. Provtagningar i sedimentet visar på att riktvärdet flouranten (från t.ex. tidigare tjärfabrik eller trafik) och TBT (från båtbottnfärg) överskrids. Hudiksvallsfjärden är även påverkad av övergödning, där tillförsel av fosfor är ett problem. Detta kan komma att betyda att MKN för ”God ekologisk status” och ”God kemisk status” inte uppnås och att åtgärder behöver utföras för att förbättra situationen. Åtgärder som föreslås i planen är dagvattenrening samt marksanering vid byggnation på Varvet. På så vis bidrar detaljplanen till att förbättra vattenkvaliteten i fjärden.

Natur – och artskydd

Området är inte utpekad i kommunens Naturvårdsplan eller i Länsstyrelsens inventeringar över värdefull natur.

³ RAPPORT 2018-03-27 ÅTGÄRDSUTREDNING HUDIKSVALLSFJÄRDEN, SWECO

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Varvetområdet präglas av en robust karaktär där god funktion varit styrande vid utformningen. Grönska finns i parkdelen, men inte i gaturummet. Det går att dela upp området i ett antal olika karaktärer som redovisas nedan.

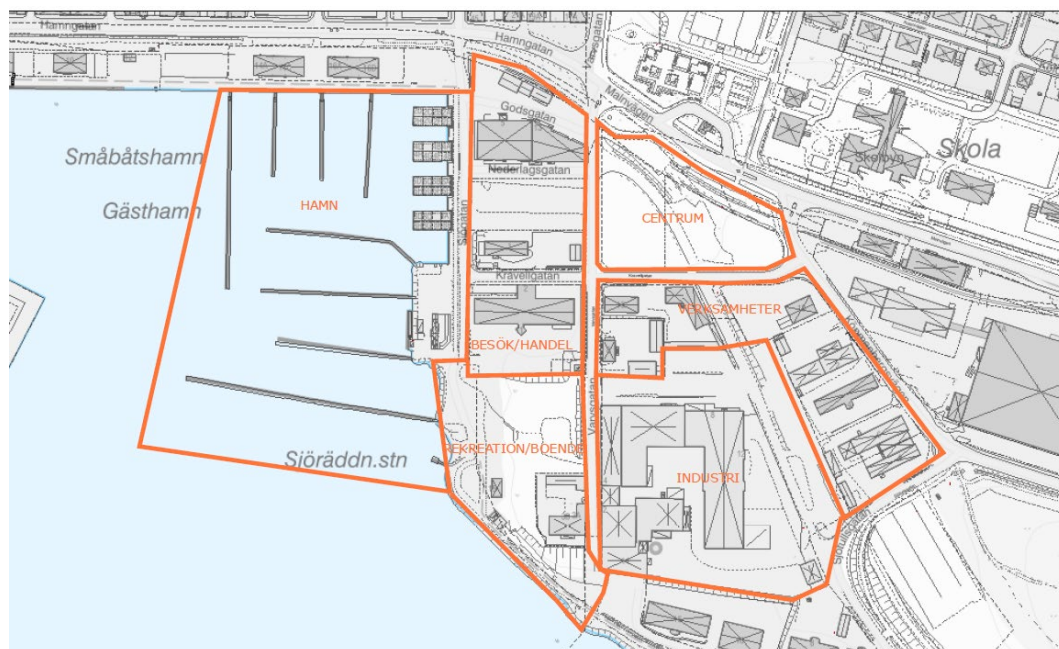


Bild 9. Detaljplaneområdet indelat i olika karaktärslag

Hamnen

En småbåtshamn med tillhörande gästhamn finns inom planområdet. Där finns idag (år 2020) 450 båtplatser för uthyrning samt 30 gästhamnsplatser. Hamnen drivs av Hudiksvalls sjösportssällskap (HSSS) som även erbjuder upptagning och sjösättning med norpavagn för båtar upp till 12 ton. Här finns mastkran för av- och påmastning samt riggservice och svängkran för sjösättning av båtar upp till 1000 kg. Kranen används varje vecka för sjösättning av segelbåtar som används vid kappsegling. I hamnen finns anläggning för latrintömning, verkstad, sommarkök, tvättmaskin, dusch och wc, cyklar för utlåning samt drivmedelsförsäljning till båttrafiken.

Längs kajen finns även de gamla sjöbodarna med sina gråbruna träfasader och karaktäristiska fönsterluckor. De får ibland symbolisera staden Hudiksvall då många känner igen deras siluett, som även är belyst kvällstid.

Besöks- och handelskaraktär

Längs Sjögatan har under 2000-talet en utveckling skett med verksamheter som i någon form tar emot kunder. Här finns en blandning av handel, vård, tandläkare, kontor och besöksverksamhet i form av gym. Byggnaderna har utformats i trä och den tidigare detaljplanen har angett höga krav på utformning och gestaltning.



Bild 10. Sjöгатan. En robust miljö som kan kompletteras med element som delar upp rummet, exempelvis pollare. Viss ombyggnation av gatan har skett sedan fototillfället. Foto: E Nordebo Snygg

Rekreation och boende

På Varvets högsta punkt återfinns det enda bostadshuset i området, Fougtska villan. Kring villan finns parkytor som skötts mycket extensivt under 2000-talet. Från äldre fotografier (bild 8) kan vi se att parken tidigare var öppen gräsyta utanför villaträdgårdens häck. Idag är parken trädbevuxen och svårtillgänglig. En viktig funktion kan dock träden ha, då de stabiliserar slänten. En utkiksplats med grill har skapats i slänten närmast småbåtshamnen, i övrigt är parken sparsamt nyttjad med stor utvecklingspotential. Längs vattnet finns en gång- och cykelväg som förbinder östra hamnen med stadens centrumkärna.

Industri

Den större industrilokalen som Sunfab Hydraulics AB bedriver sin verksamhet i har en annan skala än övrig bebyggelse i området. Den vänder sig heller inte ut mot besökare utan visar en sammanhållen fasad mot Varvsgatan, parkering och godsmottagning. Mot havet har en basilikaliknande fasad bevarats och där finns möjlighet till utveckling med besöksverksamhet i form av handel eller dylikt. Idag (år 2020) sysselsätts cirka 95 personer av företaget.

Verksamheter

Ett antal mindre byggnader som rymmer olika typer av verksamhet har samlats längs Köpmanbergsvägen och Kravellgatan. De har varierande innehåll som spänner sig från handel till olika former av verksamhet. Utformningskraven är inte lika höga här

som i området närmast Sjögatan. I många fall är verksamheterna i behov av stora ytor för upplag och förråd, men mindre ytor för kundparkering.

Centrum

En obebyggd yta finns i planområdets norra del. Närmaste granne är Hamngatan och det är viktigt att en framtida bebyggelse vänder sig mot denna gata, även om infart ska ske från Kravellgatan eller Varvsgatan. Marken är sedan tidigare planlagd för hälsocentral till viss del men även för handel och kontor. Ytan har genomgått marksanering till mindre känslig markanvändning och har sedan varit till salu. Ett antal intressenter har tittat och planerat men ingen har valt att köpa.

PLANFÖRSLAG

Skydd av byggnader

De fyra sjöbodarna som står på pålar i vattnet samt Fougtska villan skyddas i planen med rivningsförbud. Byggnaderna har redan i tidigare planer pekats ut som särskilt värdefulla och sjöbodarna ingår i riksintresset för kulturmiljövården (X 200). Byggnader skyddas även mot omfattande ombyggnation med varsamhetsbestämmelser. Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser har även angetts för den äldre vagnsbyggnad som finns på fastigheten Varvet 9:4. Byggnaden har tidigare bl.a. inhyst tillverkning av Barnängens tvål och minner idag om tidigare industriepok.

För sjöbodarna har markanvändningen preciserats till hamnverksamhet och detaljhandel där såväl byggnader som bryggor även fortsättningsvis ska vara grundlagda över öppet vatten och utfyllnader medges inte. Syftet är att området ska bibehålla sin nuvarande karaktär samtidigt som besökare kan välkomnas in i den unika miljön. I hamnverksamhet ingår även annan verksamhet knuten till hamn- och sjötrafik vilket kan vara t ex café, butik eller hantverkslokaler.

Ska sjöbodor utnyttjas för handel finns flera motstridiga intressen. Från handelsverksamhetens sida kan finnas önskemål beträffande inredning och annan utrustning, exempelvis installation av vatten och avlopp. Invändig isolering av byggnader skulle också ge möjlighet att värma upp och nyttja dem under hela året. Med hänsyn till både kulturmiljön men också upplevelsen av Varvets karaktär, bör tidigare sjöbodor i så hög utsträckning som möjligt behålla sin enkla standard och karaktär. Sjöbodarna skall därmed bevaras vad gäller fasad- och takmaterial samt indelning av portar, dörrar och luckor. Klimatförändringar med stigande vattennivåer innebär att byggnaderna kommer att drabbas av höga vattennivåer med allt tätare mellanrum.

Allmänna krav på utformning

Inom området mellan Sjögatan och Varvsgatan ställer planen krav på utformning av bebyggelsen. Här ska byggnaderna ha en väl genomtänkt arkitektur med koppling till hamnen och de omkringliggande byggnaderna. Fasadmaterial i trä är ett krav medan färgen kan variera. Anledningen till kraven är att området är viktigt för intrycket av Hudiksvall som hamnstad och här finns en stark koppling till värdena inom riksintresse för kulturmiljövården.

Byggrätt

Tre fastigheter som idag saknar byggnader ges byggrätt i planen. Dels är det Varvet 6:7 och Varvet 6:3 där någon form av centrumverksamhet och verksamhet tillåts. Centrum är ett begrepp som rymmer en rad olika verksamheter som handel, hotell, vårdcentral, vuxenutbildning m.m. Dels är det fastigheten Varvet 4:5 som sedan tidigare varit planlagd för handel, icke störande småindustri samt kontor. Även där blir den nya planbestämmelsen Centrum. Krav ställs på hög arkitektonisk kvalitet och fasadmateriäl i trä på samtliga av dessa fastigheter för att ge dem en tydlig koppling till Varvet i övrigt och utgöra en vacker entré från Malnvägen.

Kanothuset uppförde mellan åren 1938–1939 och fungerar idag som förrådsutrymme för båtar samt som samlingslokal för HSSS medlemmar. Byggnaden används inte frekvent och underhållet är undermåligt. Kanothuset kommer med den nya detaljplanen bli planstridig genom att den planläggs på allmän plats (**PARK**). Kanothuset ges således ingen byggrätt efter att planen vunnit laga kraft. Det innebär att inga bygglovspliktiga åtgärder kan utföras på byggnaden. Anledningen är att den på sikt bör rivras för att ge gång- och cykelstråket bättre sikt vilket ger ökad trygghet.

HSSS verksamhet ges i planen möjlighet att istället att bygga nytt inom användningen småbåtshamn, V₁.

Småbåtshamn

Den fina småbåtshamnen med tillhörande gästhamn är viktig för Hudiksvalls koppling till havet och för kustturismen. I planen avsätts vatten- och landområde för småbåtshamnens utveckling. En utökning med ytterligare en vågbrytande brygga möjliggörs.

Gator, trafik och allmän plats

Kollektivtrafik

Bussar finns längs Hamngatan som trafikeras av linjerna 9 och 3. Linje 9 kör in på Köpmanbergsvägen men går endast ett par turer vardagsmorgon och vardagseftermiddag, medan linje 3 passerar på Hamngatan med 15-minuters trafik fram till 19.00 på vardagar och 30-minuters trafik under kvällar och helger.

Gång- och cykel

Stråket längs vattnet är i den fördjupade översiktsplanen tydligt utpekade som en yta för gång- och cykeltrafik. Sedan bostäder byggdes på Djupestrand är det extra viktigt att ett tillgängligt och tryggt stråk finns som knyter samman stadens centrum med områdena österut. För att göra stråket tryggare ges kanothus ingen byggrätt. Även längs Hamngatan finns ett stråk med gång- och cykel som säkerställs i detaljplanen.

Gata och Park

Gatorna inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap och är tilltagna i bredd för att varutransporter och renhållningsfordon ska ha god framkomlighet. Ytor för snöupplag för gatans snö finns inom parkmark. Inom kvartersmarken ska varje fastighetsägare lösa sin snöhantering.

Parkering

I slutet av Sjögatan finns behov av parkering, främst sommartid i samband med att många båtägare behöver ställa bilen medan de är ute med båten. I övrigt ska parkering anordnas inom respektive fastighet för de kunder/gäster som besöker fastigheten.

Park

Parken har kommunalt huvudmannaskap och har funktion som rekreationsområde och yta för ansamling av dagvatten. Med sitt centrala läge där många människor passerar har parken stor potential att utvecklas till mer publik yta. Ett parkområde vid Sjötullsgatan får som främsta syfte att rena och fördröja dagvatten genom torrdamm. En annan ny parkyta skapas där kanothuset tidigare varit placerat. Syftet med den förändrade markanvändningen är att förbättra sikten och tryggheten längs gång- och cykelvägen.

Tillgänglighet

Det är av stor vikt att beakta människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet. 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.

Trygghet

Hur trygghet definieras beror på vem som tillfrågas och i vilket sammanhang. Det är viktigt att förstå människors personliga upplevelser av trygghet. Begreppet trygghet får bäring i PBL:s portalparagraf om att samhällsutvecklingen skall främja en långsiktigt hållbar livsmiljö med goda sociala levnadsförhållanden för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer (PBL 1 kap. 1 §). Det finns dock några gemensamma kännetecken för plaster som upplevs som trygga. Det är plaster som går att överblicka, ger kontakt med omgivningen, är befolkade, går att orientera sig i, blandar vägar och bebyggelse samt är välskötta. Trygghetsskapande i den fysiska miljön får också många positiva effekter på brottsförebyggande åtgärder i samhället då perspektiven ofta går hand i hand.

I planförslaget kommer bland annat gång- och cykelstråket ges bättre sikt och överblickbarhet i samband med att kanothuset inte kommer beviljas vidare byggrätt. I samband med att kanothuset rivs utökas parkområdet och ytterligare gemensamhetsytor för allmänheten tillskapas. Ambitionen är att fortsätta utveckla parkområdet och strandpromenaden med bänkar, konst, belysning, planteringar och lekanordningar för en inbjudande miljö med vattenkontakt. Konst i kombination med funktion, lek och ljussättning kan skapa offentliga rum som är tilltalande, roliga, trygga och attraktiva att vistas i för alla människor.

De grå magasinerna kommer att med planförslaget få ändrad markanvändning genom att tillåta handel och hamnverksamhet i byggnaderna. Förhoppningsvis kommer förslaget innebära utökat verksamhetsutbud för Varvet samt bidra till ökad aktivitet i och runt hamnen. Med ändrad markanvändning öppnas även dessa kulturhistoriskt

viktiga byggnader upp för allmänheten mer än vad dom gör idag vilket skapar en känsla av gemenskap och inkludering i Hudiksvalls kulturarv. Ur ett trygghetsperspektiv innebär tillgänglighetsåtgärder att det syns att någon bryr sig om platsen när allmänheten bjuds in till vistelse.

Barnperspektiv

En barnkonsekvensanalys har genomförts. Utifrån denna framgår att otrygghet i trafiken är en stor fråga bland barnen som vistas i området. Tillgängligheten till vattnet är viktig, liksom upplevelserna i båthamnen. Platsen vid båthamnen och parken är favoritplats för många barn och mer lekytor efterfrågas. Följaktligen har det i planarbetet varit viktigt att tillse fortsatt god tillgänglighet till vattnet samt förhindra farliga trafiksituationer genom t ex utfartsförbud. Att bevara parkområdet samt ge utrymme för framtida lekytor inom detta är också viktigt ur barnens perspektiv. Eftersom sjöräddningens byggnad tar en del av parkmarken i anspråk föreslår planen att platsen där det äldre kanothuset står kan övergå i parkmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt anges av huvudman. Varje fastighet ges en anslutningspunkt.

Dagvatten

Enligt kommunens VA-policy ska dagvatten vid framtagande av ny detaljplan om möjligt i första hand lösas och omhändertaras lokalt (LOD) det vill säga på plats och inom egen fastighet. Med dagvatten menas regn- eller smältvatten, det vill säga ytvatten, som rinner över olika ytor som till exempel gräs, grus, asfalt och tak. Även dräneringsvatten är dagvatten.

LOD är en benämning som används för olika åtgärder som används för att rena, minska och/eller fördröja dagvattenavrinningen från privat mark innan det tillförs det allmänna Va-nätet eller släpps ut till recipient. Med omhändertagande avses alltså inte enbart infiltration, utan det kan även innebära fördröjande åtgärder. I många fall är det lämpligt att kombinera LOD med allmänna va-anläggningar.

Hantering av dagvatten blir allt viktigare i takt med det moderna samhällets utveckling. En effektivare hantering av dagvatten behövs med tanke på dagens och framtidens utmaningar med bland annat klimatförändringar, ökade transporter, mer hårdgjorda ytor och ökad kemikalieanvändning. MKN (miljökvalitetsnorm) anger målsättningen till att uppnå god ekologisk status fram till år 2027. Kemisk status har fått mindre stränga krav för PBDE och kvicksilver, p.g.a. att det bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

En dagvattenutredning har utförts av WSP. Syftet med utredningen har varit att säkerställa möjligheter för att omhänderta och rena dagvatten på ett hållbart sätt för den planerade förändringen av detaljplanen. Den har tagits fram förslag på möjlig dagvattenhantering med avseende på fördröjning och rening.

Vid den planerade förändringen av detaljplanen så kommer föroreningshalterna att sjunka men de kommer fortfarande att vara över de rekommenderade riktvärdena för

direktutsläpp och därför bör en rening av dagvatten ske för att minimera belastning på recipienten.

För att ta hand om dagvattnet som kommer från östra stadsdelen föreslås fördröjning i form av torrdamm på fastigheten Strand 3:4 närmast Malnvägen, samt dagvattenrening med hjälp av en lamelloljeavskiljare vid kajkanten, strax utanför planområdet. Med denna åtgärd kommer kommunen närmare målet om god ekologisk status i Hudiksvallsfjärden innan år 2027.

Infiltration av dagvatten i området begränsas av att föroreningar kan finnas i marken inom ett flertal fastigheter, samt av fyllnadsmaterialets begränsade tjocklek. Då behöver dagvatten fördröjas och ledas in i dagvattennätet för att sedan renas vid mynningen mot fjärden, strax utanför planområdet, där en reningsanläggning planeras.

Föroreningar ska dock inte utgöra ett hinder för att åstadkomma en hållbar dagvattenhantering lokalt och inom den egna fastigheten på sikt i området, varför en bestämmelse om marksanering innan bygglov kan beviljas (a₁) införs i plankartan. Åtgärder för LOD ska alltid förespråkas och bevakas vid framtida bygglovsprövningar inom samtliga fastigheter i området. Hänvisning till kommunens VA-policy finns i en upplysningsruta på plankartan.

El och värme

Byggnation inom planområdet kan anslutas till elnätet. Anslutningspunkt avges av huvudman. Fjärrvärme finns inom området med matning via Varvsgatan och Kravellgatan. För anslutning till nätet kontaktas Värmevärden AB.

Laddinfrastruktur

Boverkets har lagt fram förslag för nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon. För nya- och ombyggda lokalbyggnader ställs i framtiden krav på ledningsinfrastruktur för minst en femtedel av parkeringsplatserna. Det är möjligt att detta kan påverka behovet av annan teknisk infrastruktur i området.

Tele- och datakommunikationer

Exploatörer tar kontakt med respektive (om flera) leverantörer för tele- och datakommunikation i samband med projektering.

Skydd av ledningar

Alla ledningar inom kvartsmarken 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. Övrigt avfall som verksamheter inom området alstrar ska hanteras enligt gällande lagstiftning.

Planområdet trafikeras idag av renhållningens fordon och framkomligheten är god. Inga backrörelser krävs vid tömning av sopkärl. Beslut om placering av sopkärl för tömning tas av Hudiksvalls Kommun.

Belysning

Gatubelysning finns längs samtliga kommunala gator och gång- och cykelväg.

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum inom Varvet 9:3. Skyddsrum får inte avvecklas eller rivas utan tillstånd från MSB.

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 påverkad av buller från Hamngatan samt den interna trafiken inom området, främst längs Kravellgatan/Varvsgatan där tyngre fordon åker samt längs Sjögatan där de mest besöksintensiva verksamheterna finns. Fordonspassager per dygn (ÅDT) på 5764 uppmättes på Malnvägen öster om Köpmanbergsvägen vid kommunens mätning 2018. På Köpmanbergsvägen uppmättes ÅDT 1599. År 2013 uppmättes ett ÅDT på 10 500 på Malnvägen/Hamngatan. Det är främst fastigheterna längs Hamngatan/Malnvägen som bedöms vara så bullerpåverkade att åtgärder krävs om stadigvarande vistelse tillåts. Detaljplanen anger dock endast centrumverksamhet på dessa ytor, vilket inte innefattar bostäder.

Planen tillåter endast bostäder i Fougtska villan där bostäder redan finns. Gatan som leder dit är en återvändsgränd med låg trafikmängd vid bostäderna och verksamheten i Sunfabs lokaler har minskat sitt buller under senare år. Det innebär att platsen för bostäder inte har problem med buller idag. Den utökning av Sunfabs verksamhet som tillåts i planen kommer ske bakom befintliga byggnader som då avskärmar eventuellt buller mot Fougsta villan.

Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Det är av stor vikt att planering sker med ett långsiktigt perspektiv i fokus. Framtida klimatförändringar kan exempelvis öka riskerna för ras, skred, erosion och översvämning. Det finns en mycket stor osäkerhet kring hur mycket havsnivån

kommer att stiga i framtiden, mycket på grund av osäkerheten kring hur isavsmältningen kommer att förändras, särskilt bidraget från Grönlands och Antarktis inlandsisar.

Kusten i norra Gävleborg har en stor fördel av landhöjningen som delvis motverkar konsekvenserna av framtida översvämningar. Landhöjningen i Gävleborg har historiskt varit större än havsvattenhöjningen, ca 62 – 68 cm/100 år, det kallas apparent landhöjning.

Enligt nuvarande prognoser⁴ kan endast ett riktvärde lämnas eftersom prognoserna ännu är osäkra, i storleksordningen 30 cm till år 2050 och 100 cm till år 2100. För Gävleborgs län skulle det innebära ett riktvärde på 50–60 cm höjning i länet jämfört med dagens förhållanden och med hänsyn tagen till landhöjningen.

Extrema vattenstånd bedöms uppgå till 193 cm över dagens medelvattennivå i norra delen av länet och 207 cm i den södra delen, för perioden 2071–2100. Utgångsnivåerna här har tagits utifrån Deltakommisionen och innebär en relativt hög säkerhetsnivå.

Medelvattenstånd i Hudiksvallsfjärden ligger idag på ca 0,1 m och högsta högvatten på 1,34 över medelvattenståndet (RH2000). Marknivån i alla delar av planområdets byggrätter ligger mer än 2,5 m över nollplanet. Lägsta grundläggningsnivå sätts till +2m över nollplanet $\nabla^{+2.0}$ i plankartan för säkra kommande bebyggelse mot översvämning. Byggnation av källarvåning tillåts inte vid nybyggnation längs Sjögatan.

Givet att området höjdsätts utifrån framtida beräknade högsta havsnivåer så bedöms risken för skador vara små.

Park planläggs i den branta slänt som finns på fastigheten Varvet 4:3 vilket ger möjlighet till vegetation som stabiliserar slänten och minimera framtida skredrisk.

Markföroreningar

På Varvet finns nergrävda massor av bland annat gammalt byggavfall och tidigare verksamheter kan ha förorenat marken. Flera fastigheter har undersökts genom åren vad gäller markföroreningar och några har sanerats. Även om mycket är gjort kan det antas att markföroreningar ännu finns kvar för delar av området, se bild 11.

Nedan redogörs för föroreningssituation för fastigheterna Strand 3:4, Köpmanberget 6:3, Varvet 4:3, 4:2, 4:5, 4:6, 5:1, 6:3, 7:3, och 9:3.

⁴ SGI (Sveriges Geologiska Institut). 2010. Översiktlig regional klimat- och sårbarhetsanalys – naturolyckor.

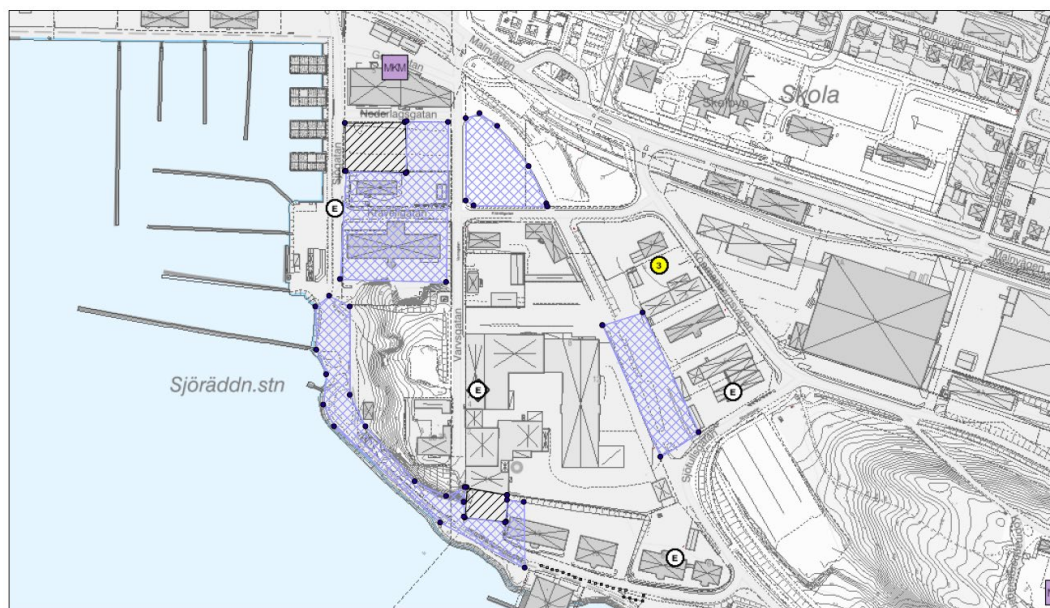


Bild 11: Potentiellt förorenade områden (symbolerna) från Länsstyrelsens EBH-karta. Mark med risk för kvarvarande förorening (svart rastrening) och mark som sanerats till MKM (Lila rutigt), hämtat från den fördjupade översiktsplanen för Östra hamnområdet.

Strand 3:4

Tidigare fanns ett järnvägsspår på fastigheten. En del av Strand 3:4 har fungerat som upplag för diverse material, varor och skrot. Delar av fastigheten undersöktes 2013 av Tyréns för att kontrollera om marken var förorenad av olja, PAH och metaller. Samtliga halter som uppmättes låg under riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) medan två överskred riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Halterna för bly, krom och kvicksilver översteg nivån för mindre än ringa risk, vilket innebär att de kan få betydelse om jordmassorna grävs upp.

Öster om planområdet, längs Malnvägen, gjordes även en översiktlig miljöteknisk undersökning för det gamla järnvägsspåret under 2018. I undersökningen hittades bland annat halter av arsenik överstigande värdet för MKM ytligt i jordmassorna. Den delen av järnvägen som är lokaliserad inom planområdet är inte inkluderad i undersökningen, men däremot bör det kunna antas att föroreningar som hittats i undersökningen även bör kunna finnas inom strand 3:4 eftersom det är samma järnvägsspår. Arseniken utgör i nuläget, med aktuell markanvändning, inte någon akut risk för människors hälsa, säkerhet eller miljö men dagvatten kan sprida föroreningar. Innan dagvatten börjar hanteras på området behöver kompletterande undersökning göras och eventuella föroreningar avlägsnas alternativt täckas med duk så dagvattnet endast fördröjs och inte infiltreras.

Köpmanberget 6:3

Fastigheten är klassad som ett förorenat område med en riskklass 3 (måttligt förorenat) enligt Länsstyrelsen. På fastigheten fanns omkring 1945–1950 ett tråddrageri, den har även använts för upplag av material för bygg och konstruktion. Enligt tidigare markundersökning, gjord av Structor 2019, uppmättes halter av koppar och zink som överskrider riktvärdena för MKM för fastighetens norra del och för den södra delen av fastigheten riktvärden för KM. Även halter av PAH-H som överskrider riktvärdena för KM har uppmätts på både norra och södra delen av

fastigheten. Samtliga prover för oljekolväten underskrider riktvärdena för MKM, men riktvärdena för KM överskrider med avseende på Alifater >C16-C35 enligt en provtagningspunkt i områdets norra del. Uppmätta halter av klorerade alifater, klorbensen, klorfeneoler, BTEX och klorerade pesticider bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa, säkerhet eller miljö. Det gör däremot de överskridande halterna av PAH-H.

Ytterligare provtagningar inom fastigheten bedöms inte vara nödvändig i nuläget för att vidare undersöka förekomsten av markföroreningar.

Varvet 4:3 (4:2, 4:5 och 4:6)

Inom fastigheten Varvet 4:3 har småindustri och varvsverksamhet bedrivits, vilket med stor sannolikhet har bidragit till markföroreningar i området. Fastigheten har också styckats av med tiden och bildat fastigheterna Varvet 4:2, 4:5 och 4:6.

En översiktlig markundersökning utfördes av Tyréns 2014 på nuvarande Varvet 4:6. Undersökningen visade att föroreningshalterna i fyllnadsmassorna var relativt låga, med undantag av olika metaller, PAH samt oljekolväten. Efter undersökningen gjordes en sanering av kol, koks och kisaska innan fastigheten bebyggdes.

Även Varvet 4:2 och Varvet 4:5 har undersökts och sanerats. Bland annat så har tre oljeavskiljare, två markförlagda tankar, dagvattenbrunn och smörjgrop grävts bort vid en utförd miljökontroll. Men även oljeföroreningar i mark som förekommande kreosot, kol, koks och kisaska i mark har sanerats. Idag är fastigheten Varvet 4:5 obebyggd men kan fortsatt innehålla markföroreningar då hela fastigheten inte har sanerats. Av den anledningen rekommenderas inga byggnader placeras i detta område innan provtagning gjorts.

Varvet 4:4

2006 sanerade Ramböll fastigheten på bland annat 150 m³ förorenad jord och produkttankar. Efter genomförd sanering har området klassats som MK med grundvattenskydd.

Varvet 5:1

Fastigheten har varit bebyggd med bostäder i minst 100 år och ingen verksamhet misstänks ha bedrivits på platsen innan dess, varför inga markföroreningar misstänks

Varvet 6:3

Fastigheten har tidigare ägts av oljebolag som enligt flygfoto förvarade både cisterner och stora mängder fat på området. Vid en undersökning genomförd av WSP 2006, uppmättes halter av aromater (C8-C35) och alifater (C5-C16) som överskred MKM, som troligtvis har orsakats av en tidigare bensinstation på platsen.

En miljökontroll utfördes sedan 2011 efter sanering av petroleumkolväten. Resthalterna från saneringen underskrider värdet för MKM. Kvarvarande föroreningar kan dock finnas längs Varvsgatan, av den anledningen rekommenderas inga byggnader placeras i detta område innan provtagning gjorts.

Varvet 7:3

Tidigare markanvändning är inte helt klarlagd. Fastigheten undersöktes av WSP 2006, men inga prover överskred riktvärdena för MKM.

Varvet 9:3

Fastigheten har varit bebyggd med industri sedan 1930-talet. Underjordiska tankar har funnits men är tömda, rengjorda och sandfyllda under 1996–1998.

Enligt genomförda undersökningar på Sunfabs fastighet från 2006 visade det sig finnas PAH-föreningar på området. Tre av provpunkterna var under riktvärdet för KM, för fyra punkter låg det mellan KM och MKM och en punkt översteg MKM. Utifrån riskbedömningen utgör området en måttlig miljörisk vilket är tolerabelt för ett industriområde.

I en senare utredning på Varvet 9:3 från 2008 visade WSPs undersökning att det är förhöjda halter av cancerogena PAH-föreningar som överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för KM men som understiger riktvärdet för MKM. I samlingsprovet påträffades förhöjda halter av kadmium, koppar och zink överstigande KM-riktvärdet samt en förhöjd halt av bly (306 mg/kg TS) som inte överstiger riktvärdet för MKM. Utifrån resultaten av de analyserade proverna i jord på det undersökta området bedöms jorden på fastigheterna inte utgöra någon miljöfara. Det är dock en god idé att nya markprover tas vid omfattande schaktarbeten.

Sammanfattning markföreningar

Sammanfattningsvis innebär för samtliga ovannämnda fastigheter att markföreningssituationen måste hanteras ner till den markanvändning som fastigheten skall nyttjas för innan exploatering och bygglov kan beviljas. Extra viktigt är detta för Strand 3:4 som skall användas för dagvattenhantering. Detsamma gäller för Varvet 4:5 eftersom fastigheten har pekats ut som möjlig yta för fördröjning. Att marken saneras ner till aktuell markanvändning är indirekt viktigt för människors hälsa och miljö varför bestämmelser om ändrad lovplikt har införts i plankartan. För kvartersmark finns en bestämmelse (a₁) som anger att bygglov för nybyggnation inte får beviljas innan eventuella markföreningar sanerats samt en bestämmelse (a₄) för allmän plats som anger att marklov för dagvattenanläggning inte kan beviljas förens sanering av fastigheten har gjorts.

Sjöbensinstation

Vid båthamnen finns en mindre anläggning för drivmedelsförsäljning. Denna verksamhet ryms inom användningen Småbåtshamn. Det förvaras både bensin och diesel på platsen. De har en 10 000 liters cistern med diesel och två cisterner med bensin. Sjöbensinstationen är öppen ifrån april till november. Transporter av bränsle till anläggningen sker från Malnvägen, som dock inte är utpekad som väg för farligt gods i övrigt. Från drivmedelsanläggningen hålls ett avstånd på minst 50 meter till närmaste byggnad, undantaget båthamnens eget servicehus.

Stationen är enligt miljöbalken varken en tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet. Däremot är sjöbensinstationen tillståndspliktig enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor (2010:1011) hos räddningstjänsten i kommunen.

Stadssiluetten

Siluetten med sjöbodarna nere vid vattnet och Sunfabs fabriksbyggnad uppe på kullen är karaktäristisk för Hudiksvalls hamn. Sjöbodarna har getts effektfull belysning för att även synas kvällstid. Nya byggnader ska inte tillåtas skymma fabrikssiluetten, sett från kajen, eftersom den minner om stadens historia och

utveckling. Byggnader som blir synliga från vattnet ska hålla hög arkitektonisk klass med genomarbetade detaljer.

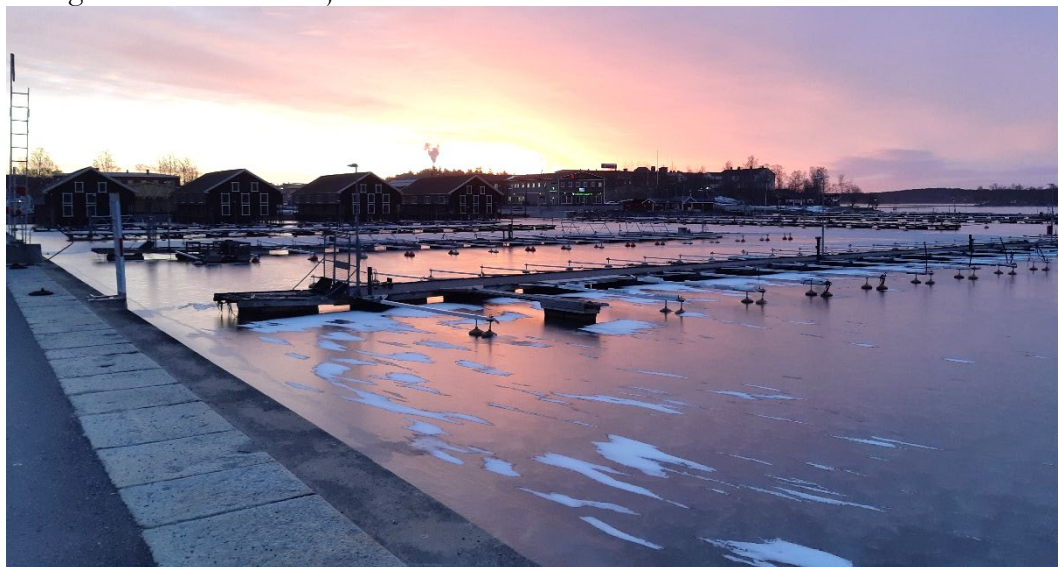


Bild 12. Siluetten med sjöbodarna mot vattnet och fabriken på kullen. Foto: E Nordebo Snygg

Planbestämmelser

ANVÄNDNING AV MARK och VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata med kommunalt huvudmannaskap
 PARK Parkmark med kommunalt huvudmannaskap.
 GÅNG - Yta avsedd för belyst gång- och cykelväg
 OCH CYKEL

Vattenområde

- W₁ Småbåtshamn. Vattenområde för småbåtshamn med bryggor där karaktären av öppet vatten ska bibehållas.
 W Vatten. Öppet vatten.

Kvartersmark

- B Bostäder
 K Kontor
 Detaljplanen anger att byggnader ska vara för bostads- och/eller kontorsändamål inom kvartersmark på fastigheten Varvet 5:1.
 C Centrum
 Detaljplanen anger att bebyggelse får uppföras för centrumändamål inom fastigheterna Varvet 4:4, 4:5, 4:6, 7:3, 9:4 och del av 9:3. Centrum är en generell användningsbestämmelse för kombinationer av handel, service, samlingslokaler, enklare vård och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

- Z Verksamhet
- Inom fastigheterna Varvet 6:3 och 6:7 kompletteras användningen centrumändamål med användningen verksamhet (Z). Detta för att möjliggöra för enklare underhålls- och reparationslokaler hos den framtida fastighetsägaren Hudiksvalls bostäder.
- R₁ Besöksanläggning
- På fastigheten Varvet 4:6 som i planbeskrivningen beskrivits ha besöks- och handelskaraktär kommer tidigare planbestämmelser (handel och kontor) bytas mot besöksanläggning och centrum. Till dessa bestämmelser följer även krav på parkeringsplatser och hög arkitektonisk gestaltning, se (f) under Egenskapsbestämmelser.
- Z Verksamhet
- K Kontor
- H Handel
- Området mellan Varvsgatan och Köpmanbergsvägen där det idag bedrivs olika former av verksamheter kommer planen medge verksamhet som kan innebära service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även handel och kontor är lämpliga användningar.
- J Industri
- K Kontor
- Z Verksamhet
- För fastigheten Varvet 9:3 avses industriverksamheten få fortgå. Därför planläggs området med Industri. För att möjliggöra fullt utnyttjande av lokalerna tillåts även kontor och verksamhet. I södra delen tillåts även Centrumändamål i en lokal som vänder sig mot söder. Här kan någon mer publik verksamhet tillåtas.
- V₁ Småbåtshamn
- Användningen hamn tillämpas för områden för hamnverksamhet och sjötrafik med kompletterande handel och service. Även komplement till verksamheten hamn ingår i användningen.
- HV₁ Småbåtshamn och handel i sjöbodan grundlagda över öppet vatten, utfyllnad medges inte.
- Områdets sjöbodan och magasin ingår i området för hamnverksamhet, vilket möjliggör att en fortsatt användning för byggnadernas ursprungliga funktion. Sjöbodan eller andra sjönära byggnader får inte inredas eller användas för bostadsändamål. Såväl byggnader som bryggor ska även fortsättningsvis vara grundlagda över öppet vatten och utfyllnader medges inte. Syftet är att området ska bibehålla sin nuvarande

karaktär, även om byggnaderna öppnas upp för besökare till handels- eller hamnverksamhet.

- E Teknisk anläggning el
En transformator finns på norra delen av Varvet 4:3. Denna anläggning bevaras i sitt läge med denna planbestämmelse.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

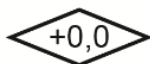
Mark

Dagvattenfördröjning

En parkyta på fastigheten Strand 3:4 har pekats ut som lämplig att fördröja och rena dagvatten på.

- n₂ Parkering med 18 platser per 1000 BTA
Där byggnader kommer angränsa mot Sjögatan eller mot Hamngatan krävs särskild noggrannhet vid utformning. Där förläggs dessutom besöksintensiv verksamhet vilket skapar behov av parkeringsplatser.

Omfattning



Högsta byggnadshöjd är angivet i meter.

Byggnader ska utföras med en högsta byggnadshöjd för att inte dominera intrycket och därmed riskera att påverka riksintresset för kulturmiljön negativt. Höjden sätts från stadens nollplan. Variation av höjd finns inom planområdet.



Högsta nockhöjd är angivet i meter.

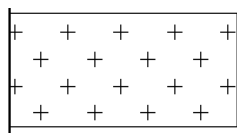
- e₁ 0,0% Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea.

För att mark för omhändertagande av dagvatten, parkering och transportytor ska rymmas inom fastigheten sätts en bestämmelse om hur stor del av fastigheten som får bebyggas.



Marken får inte förses med byggnad

Används främst för att skapa sikt i trafikmiljöer, samt för att möjliggöra parkeringsytor inom småbåtshamnen.



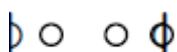
Endast komplementbyggnad får uppföras, ska arkitektoniskt samspela med huvudbyggnaden.

Syftet är att möjliggöra för uppförande av garage och dylikt på kulturhistoriskt värdefull fastighet, utan att förvanska helheten.

Rivningsförbud

r_1 Byggnaden får inte rivas

Utfart

 Utfartsförbud

Bestämmelsen syftar till att säkra upp kring korsningar och för att begränsa antalet utfarter. Placeringen av förbuden har skett i dialog med kommunens tekniska verksamhet som sköter gatan.

Utformning

f_1 Fasad ska utformas med träfasad

För en sammanhållen gestaltning av bebyggelsen längs Sjögatan och Malnvägen ska fasaderna utformas i trä. Det knyter även an till sjöbodarna.

f_2 Utformning ska hålla hög arkitektonisk kvalitet

Området längs Sjögatan och Malnvägen är mycket publika platser med stor koppling till stadens riksintresse för kulturmiljö. Här ska all gestaltning ske med höga krav på kvalitet, både för ett hållbart byggande in i framtiden och för ett gott intryck av platsen.

Utförande

b_1 Källarvåning får inte finnas.

För att undvika framtida problem med översvämmade källare får källarvåning inte uppföras närmast Sjögatan, med undantag för den del av byggnad som redan idag hyser källarvåning.



Lägsta grundläggningsnivå är + 2,0 meter över nollplanet.

Bebyggelse ska uppföras på ett hållbart sätt, även sedan en eventuell havsnivåhöjning skett. Därför ska grundläggning anpassas efter en högre havsnivå än dagens.

Varsamhet

- k₁ Byggnadernas karaktärsdrag vad gäller grund, fasad, takbeklädnad och fönsterindelning ska bibehållas.
- Fougtska villan skyddas i planen med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Byggnaderna har redan i tidigare planer pekats ut som särskilt värdefulla och delvis kopplade till riksintresset för kulturmiljövården. Även det gamla vagnslidret på Varvet 9:4 införlivas i kulturhistoriskt bevarandevärd bebyggelse och får dessa egenskapsbestämmelser.
- k₂ Byggnadernas karaktärsdrag vad gäller grundläggning, placering och utformning av dörrar, portar och luckor ska bibehållas.
- De fyra magasinerna som står på pålar i vattnet ska bevaras så att även luckor och portar förblir placerade på samma sätt i framtiden. Mindre anpassningar till framtida verksamheter får göras så länge de inte påverkar exteriören väsentligt.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utökad lovplikt

- a₁ Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän eventuell markförorening sanerats till aktuell markanvändning. Kvartersmark.
- För att säkerställa att människors hälsa inte påverkas negativt ska markföroreningsförekomster minimeras. Detta både för de som ska vistas på platsen och för att dagvatten ska kunna infiltreras utan att föroreningar leds vidare från platsen.
- a₄ Marklov får inte ges för dagvattenanläggning fören sanering av eventuell markförorening har kommit till stånd. Allmän plats.
- För att säkerställa att människors hälsa och miljö inte påverkas negativt ska markföroreningar inom fastigheten avlägsnas innan ytan används för dagvattenhantering.

Strandskydd

- a₂ Strandskyddet är upphävt inom fastigheten. Vattenområde.
- a₃ Strandskyddet är upphävt inom fastigheten. Kvartersmark.
- Strandskyddet upphävs för de fastigheter där särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § (1989:808) anses föreligga i syfte att vidareutveckla varvet med nya verksamhetsområden samt förbättra tillgängligheten och stärka det rörliga friluftslivet för allmänheten i området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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 utmytna 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. Länsstyrelsen har i ett tidigt yttrande påpekat vikten av att utreda förekomsten av markföroreningar inom området samt att säkerställa att framtida klimatförändringar inte får stora konsekvenser inom planområdet. Även påverkan på Hudiksvallsfjärdens vatten pekades ut som en viktig aspekt. Särskilt fokus har lagts på detta under planprocessen.

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 miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller samt vattenmiljö, som regleras i 5 kap. miljöbalken bedöms vara överskridna.

Riksintresse

Norra delen av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (x200) enligt MB 3 kap §6. Det innebär att den fysiska miljön i området är av ett allmänt intresse på grund av dess kulturvården och skall därmed så långt som möjligt skyddas i planen mot åtgärder som annars påtagligt kan skada kulturmiljön. I detaljplanen kommer därför de grå magasinerna att skyddas med bestämmelser om rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelserna har som syfte att säkerställa de grå magasinens ursprungliga enkla karaktär och gestaltning genom att ställa krav på bland annat fasad- och takmaterial samt placering och utformning av

portar, dörrar, luckor och fönster. För fastigheten Varvet 4:5 sätts bestämmelser om krav på träfasad för tillkommande bebyggelse för att säkerställa trästadbebyggelsen i detta område som riksintresset delvis grundar sig på. Planen bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan på riksintressen för kulturmiljövården i området.

Fastigheter

För att uppnå syftet med planen har bland annat bestämmelser om varsamhet, rivningsförbud, minskad exploateringsgrad införts samt att fastigheter i vissa fall fått ändrad eller uppdaterad markanvändning. Detaljplanen påverkar därmed olika fastigheter och fastighetsägare på olika sätt.

I PBL 14 kap finns regler och lagar gällande ”skadeersättning och inlösen”. Kapitlet innehåller bland annat skyldigheter för när eventuell ersättning skall ges samt hur rätt till ersättning ska bedömas och värderas.

r = I de fall fastigheter har försetts med rivningsförbud kan detta i vissa fall medföra rätt till ersättning. Detta om rivningsförbudet bedöms få betydande negativa konsekvenser för bland annat fastighetens ekonomiska marknadsvärde eller i övrigt medföra ekonomiska olägenheter för fastighetsägaren (14 kap. 7 § PBL).

k = För varsamhetsbestämmelser gäller i regel ingen rätt till ersättning.

Byggrätt = Gällande byggrätt och exploateringsgrad har i tidigare detaljplaner för området varit sparsamt reglerat. I de fall de har reglerats har byggrätten begränsats till 50% av fastighetsarean. I planen har exploateringsgraden ändrats och begränsats till mellan 30–50%. Generellt utgår ingen rätt till skadeersättning för minskad exploateringsgrad efter att genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut, vilket är fallet för samtliga detaljplaner som området omfattar. Rätt till ersättning kan dock, i vissa fall, vara aktuell för ändring av en plan trots att genomförandetiden har löpt ut, detta om fastigheten omfattas av ett bygglovsården som inte var slutligt avgjort (14 kap. 9 § PBL).

Markanvändning = Vad gäller markanvändning så har fastigheterna reglerats till att få de användningar som fastigheten nyttjas för eller är tänkt att nyttjas till. I de flesta fall har användningen inte ändrats utan enbart uppdaterats för att följa Boverkets föreskrifter.

I Figur 1 redovisas övergripande konsekvenser av detaljplaneförslaget för enskilda fastigheter inom planområdet. Konsekvensbeskrivningens syfte är att förtydliga vilka konsekvenser detaljplanen får för enskilda fastighetsägare vad gäller gemensamhetsanläggning (GA) och servitut/markreservat, rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelser (k), markanvändning, ändrad eller utebliven byggrätt samt utrymme för allmänna anläggningar.

Inom planområdet finns följande fastigheter och gemensamhetsanläggningar:

Kommunägd: Rådhuset 2:1, Varvet 4:3, Köpmanberget 2:9, Strand 3:4, Varvet 6:3 och Varvet 6:7

Privatägd: Köpmanberget 2:10, Köpmanberget 2:11, Köpmanberget 6:1, Köpmanberget 6:3, Varvet 4:2, Varvet 4:4, Varvet 4:5, Varvet 4:6, Varvet 5:1, Varvet 7:3, Varvet 8:1, Varvet 9:3 och Varvet 9:4

GA: Gemensamhetsanläggning i form av fyra sjöbodar finns inom planområdet sen innan. Planen innebär inga förändringar för anläggningen.

Fastighet/ Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning/ Servitut/Markreservat	Rivningsförbud (r) Varsamhetsbestämmelse (k)	Markanvändning	Byggrätt
Rådhuset 2:1 *	-	-	Gata/ <u>gc</u> -väg	-
Strand 3:4 *	-	-	Park	-
Köpmanberget 2:9 *	-	-	Gata	-
Köpmanberget 2:11	-	-	Verksamheter, Detaljhandel, Kontor	Max 50% av fastighetsarean får bebyggas
Köpmanberget 6:1	-	-	Verksamheter, Detaljhandel, Kontor	Max 50% av fastighetsarean får bebyggas
Köpmanberget 6:2	-	-	Verksamheter, Detaljhandel, Kontor	Max 50% av fastighetsarean får bebyggas
Köpmanberget 6:3	-	-	Verksamheter, Detaljhandel, Kontor	Max 50% av fastighetsarean får bebyggas
Varvet 4:2	-	-	Detaljhandel, Kontor	Max 30% av fastighetsarean får bebyggas
Varvet 4:3 *	-	-	Park	-
Varvet 4:4	u ₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	-	Centrum, Vård	Max 50% av fastighetsarean får bebyggas
Varvet 4:5	-	-	Centrum	Max 30% av fastighetsarean får bebyggas
Varvet 4:6	-	-	Besöksanläggning, Kontor, Detaljhandel, Vård	Max 30% av fastighetsarean får bebyggas
Varvet 5:1	-	Byggnad får ej rivas (r) Varsamhetsbestämmelse (k ₁)	Bostäder, Kontor	-
Varvet 6:3 *	-	-	Centrum	Max 30% av fastighetsarean får bebyggas
Varvet 6:7 *	-	-	Centrum	Max 30% av fastighetsarean får bebyggas
Varvet 7:3	-	-	Detaljhandel, Verksamheter, Kontor, Centrum	Max 30% av fastighetsarean får bebyggas
Varvet 9:3	-	-	Industri, Kontor, Verksamhet	Max 50% av fastighetsarean får bebyggas
Varvet 9:4	-	Byggnad får ej rivas (r) Varsamhetsbestämmelse (k ₁)	Detaljhandel, Verksamheter, Kontor, Centrum	Max 30% av fastighetsarean får bebyggas
Gemensamhetsanläggning (Sjöbod)	Markreservat för gemensamhetsanläggning för sjöbod, Kvartersmark	Byggnad får ej rivas (r) Varsamhetsbestämmelse (k ₁ , k ₂)	Handel- & Hamnverksamhet	-

Fastighetskonsekvensbeskrivning. Kommunala fastigheter markerade med *

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Planen bedöms vinna laga kraft år 2022.

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

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning är aktuell i och med genomförandet av planen. Uppkommer behov av fastighetsbildning till följd av fastighetsförsäljning i framtiden kommer det att ske i enlighet med Hudiksvalls kommuns policy för markanvisning.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Varvet ga:1. Ändamålet är bl.a att sköta det yttre underhållet för sjöbodarna. Planen innebär inga förändringar för gemensamhetsanläggningen.

Tekniska frågor

Ledningsnät

Planen ger byggrätt vilket kommer innebära behov av anslutning till vatten- och avlopp, elnät och fibernät. Vid framtida anslutningar anges anslutningspunkter av huvudmän. Vid nybyggnation som kräver flytt av ledning bekostas flytten av exploatören.

Dagvatten

Ytor för lokalt omhändertagandet av dagvattnet ska iordningställas inom planområdet. Marken inom planområdet lutar ner mot Hudiksvalls fjärden där dagvatten släpps ut via tre utlopp sedan tidigare. En viktig målsättning i detaljplanen är att detta dagvatten ska renas innan det når fjärden. Hudiksvalls kommun ansvarar för anläggandet av dagvattenanläggning på allmän plats.

För anläggande av dagvattenlösning på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

Vid grävning

Tillsynsmyndigheten ska kontaktas innan markarbeten/schaktning kan påbörjas inom planområdet utifrån att markförorening kan förekomma.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader förenade med detaljplanens upprättande bekostas av Plan- och bygglovskontoret. En planavgift kommer senare tas ut av respektive verksamhetsutövare i samband med bygglovsansökningar enligt gällande taxa. Information om detta har föregått planarbetet genom informationsutskick till samtliga fastighetsägare inom planområdet.

För projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar berörd fastighetsägare. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledning, saneringsarbeten och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglovshandläggning inom planens kvartersmark. Avgiften beräknas utifrån gällande taxa vid tillfälle för sökt bygglov.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Emma Nordebo Snygg
Stadsarkitekt

Stefan Sundin Bromhed
Mark- och exploateringsingenjör

Michaela Eriksson
Planarkitekt