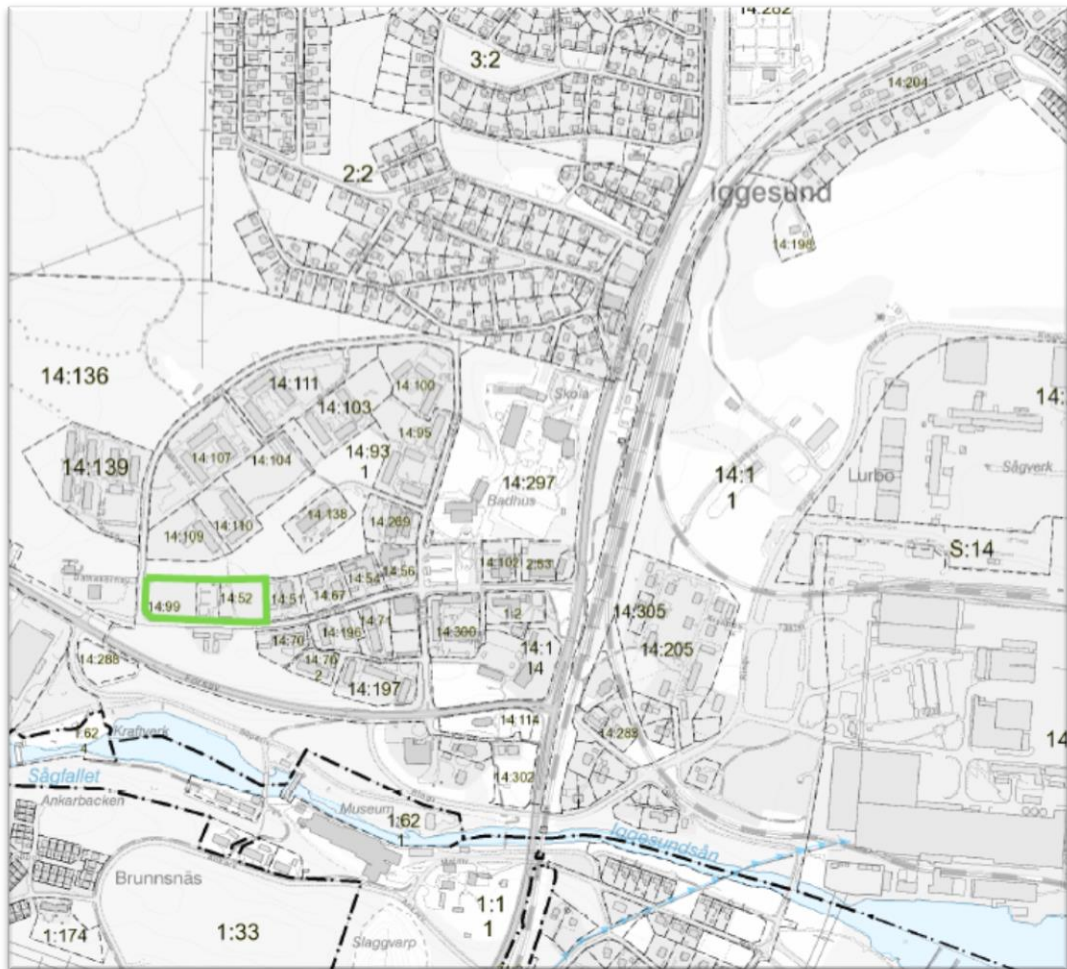


Antagen av Byggnadsnämndens arbetsutskott  
2017-05-23 §1

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för fastigheten Iggesund 14:52 m.fl. i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.



Figur 1. Översiktskarta Iggesund med planområdet markerat i grönt.

## PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2017-04-18 (§35) om positivt planbesked gällande ändring av detaljplan för fastigheten Iggesund 14:52 m.fl. i Iggesund, Hudiksvalls kommun för att möjliggöra byggnation av flerfamiljshus i tre våningar samt att godkänna planförslaget för samråd. I gällande detaljplan medges två våningar.

Detaljplanen handläggs med **begränsat förfarande** enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Förfarandets olika skeden redovisas nedan:



**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. Om samrådsgruppen skriftligt godkänner planförslaget kan detaljplanen sedan antas.

**Antagande:** Detaljplanen antas av Byggnadsnämnden.

**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.

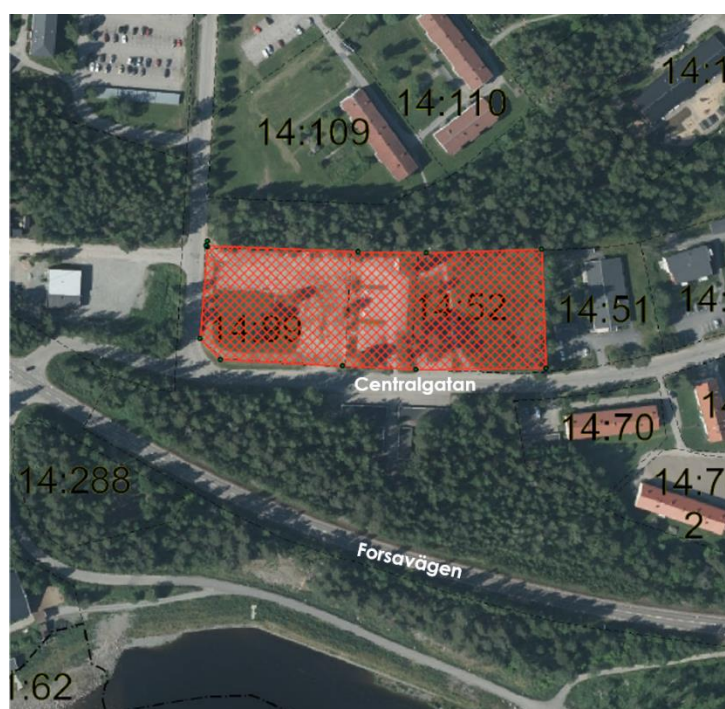
## PLANENS SYFTE

Syftet med planförslaget är att möjliggöra flerfamiljshus i tre våningar vid Centralgatan i Iggesund.

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

Området är beläget längs Centralgatan, cirka 350 meter från Iggesunds centrum. Storleken på området är cirka 1,2 hektar.



Figur 2. Planområdet markerat i röd färg.

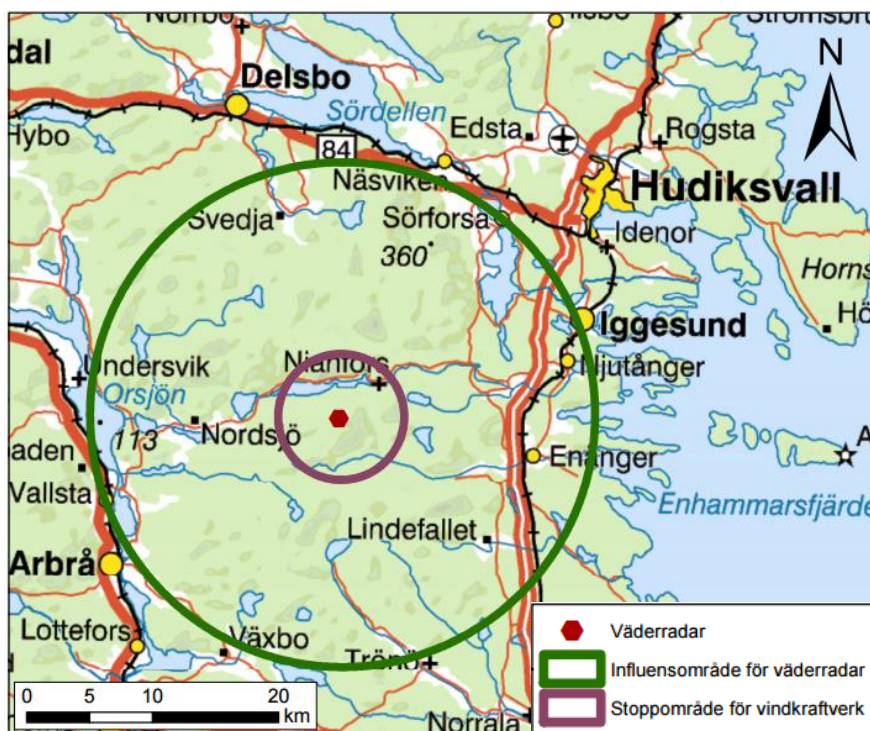
### Markägoförhållanden

Fastigheterna som omfattas av planförslaget är Iggesund 14:52, 14:299 och 14:99, vilka ägs av AB Hudiksvallsbostäder.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Delar av planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets väderradar, då det utgör del av influensområde. Planområdet är beläget i utkanten av influensområdet, vilket omfattar en radie om tjugo kilometer från väderradarn. Planförslaget medger inte en högre bebyggelse än motsvarande tre våningar, varför risk för påtaglig skada på riksintresset inte anses föreligga.



Figur 3. Karta som visar riksintresse för totalförsvarets väderradar med stoppområde och influensområde. Influensområdet som berör planområdet är markerat i grön färg. Källa: Försvarmakten, 2015.

### Natur- och kulturskydd

Planområdet är inte utpekad i Naturvårdsplanen, antagen av Kommunfullmäktige den 22 februari 2010. Området omfattas inte av områdes- eller artskydd enligt 4 kap. respektive 7 kap. miljöbalken och utgör inte heller ett så kallat Natura 2000-område enligt fågeldirektivet eller art- och habitatdirektivet.

Planområdet omfattas inte av kulturskydd enligt kulturmiljölagen eller miljöbalken.

### Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av det aktuella planförslagets genomförande.





## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markområde

Planområdet är beläget vid Centralgatan och norr om Forsavägen. Marken är obebyggd sedan några år tillbaka, men tidigare har fyra flerfamiljshus om två våningar funnits på platsen.

### Geotekniska förhållanden

Bebyggelsen i närområdet och det faktum att planområdet tidigare varit bebyggt med flerfamiljshus tyder på goda markförhållanden för byggnation. Marken består av blockrik morän. Någon geoteknisk utredning har inte utförts i planområdet. Ingen sättnings- eller stabilitetsproblematik bedöms föreligga, kompletterande sonderingar i slutgiltiga huslägen bör dock utföras innan byggnation påbörjas.

### Radon

Inom högriskområden för markradonförekomst ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. I normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas mer än tillfälligt utformas radonsäkert.

Planområdet utgör normalriskområde för markradon. Byggnader i planområdet ska uppföras radonsäkert.

### Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i direkt närhet till planområdet. Eventuella föroreningar som påträffas ska åtgärdas i samband med byggnation i området.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt närhet till planområdet. Om fornlämningar påträffas vid markarbeten är markägaren enligt kulturmiljölagen skyldig att avbryta arbetena och anmäla fyndet till Länsstyrelsen Gävleborg eller Polismyndigheten.

## Bebyggelseområden

### Befintliga förhållanden

I närområdet finns flerfamiljshus, badhus, bibliotek, förskola, servicehus etcetera. Cirka en kilometer från planområdet är Iggesunds järnvägsstation belägen. Planområdet har tidigare inrymt fyra flerfamiljshus som sedermera rivits, marken är sedan dess obebyggd.

### Planförslag

Planförslaget möjliggör byggnation av flerfamiljshus i tre våningar samt erforderliga komplementbyggnader såsom sophus, förrådsbyggnader etcetera. Högsta utnyttjandegrad i bygnadsarea per fastighetsarea är 40 %.

### Kommunikationer

Kollektivtrafikförbindelse finns cirka 350 meter öster om planområdet, i Iggesunds centrum. Cirka en kilometer nordöst om planområdet är Iggesunds station belägen med regionalstågförbindelser.

### Gator, trafik och parkering

Planområdet angörs från Centralgatan. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra en betydande trafikökning, eftersom det tidigare varit bebyggt med flerfamiljshus. Parkering ordnas på fastigheten Iggesund 14:299 och antalet parkeringsplatser bör uppgå till en parkeringsplats per lägenhet.

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget cirka 350 meter från kommersiell och offentlig service i Iggesunds centrum samt buss- och tågförbindelser till exempelvis Hudiksvall.

### Tillgänglighet och upplevd trygghet

Ny bostadsbyggnation ska utformas så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga så långt det är möjligt och ekonomiskt rimligt. Kraven omfattar även utomhusmiljön. Tillgänglighetskraven avser såväl den fysiska framkomligheten som den upplevda känslan av trygghet vid vistande på platsen. Det är därför viktigt att belysningen har en jämn, ej bländande ljusstyrka och anpassad utformning. Därtill ska entréer anpassas och angöringsavstånden inte vara längre än 25 meter. En kontrasterad och markerad markbeläggning bör eftersträvas.

Kollektivtrafikförsörjningen av området bedöms som god. Cirka 400 meter öster om planområdet är Iggesunds centrum beläget där busshållplats finns. Cirka en kilometer nordöst om planområdet är Iggesunds station belägen med regionalstågförbindelser.

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

#### *Dricks- och spillvatten*

Nya anslutningar till vatten och avlopp debiteras fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa. Anslutningspunkt anges av huvudman.

#### *Dagvatten*

Ansvar för avvattning inom kvartersmark åligger enskild fastighetsägare. Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt genom fördröjning och rening. Infiltration ska ske om så är möjligt, förslagsvis i genomsläppligt material och svackdiken. Naturlig markinfiltration minskar risken för översvämningar och avlastar ledningsnätet vid stora regnmängder. Infiltration ska om möjligt ske i områden med hårdlagda ytor såsom parkeringar. Dagvattenlösningar ska redovisas innan exploatering av området sker.

### El, värme och telekommunikationer

Inom området finns ledningar för el, värme och telekommunikationer. Exploatören ska i samband med projektering ta kontakt med samtliga ledningsägare. Eventuella åtgärder som kan komma att påverka befintliga ledningar ska samordnas med respektive ledningsägare och bekostas av exploatören. Anslutningspunkt anges av huvudman.

### Avfall

Hantering av hushållsavfall sköts av Hudiksvalls kommun. Avfallshanteringens behov av transportvägar och rätt dimensionerade avfallsutrymmen ska alltid beaktas i samband med ny- och ombyggnationer.

### Räddningstjänstens behov

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

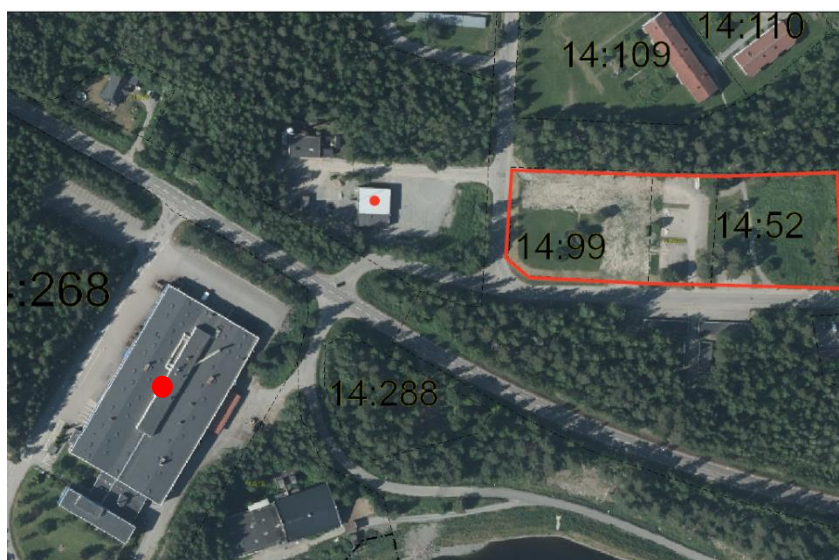
## **Störningar, risk och säkerhet**

### Buller

Buller brukar definieras som oönskat ljud som kan utgöra risk för olägenhet för människor. Vid planläggning ska, enligt plan- och bygglagen, bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Även utformningen på byggnaderna och placeringen på aktuell mark kan behöva regleras i plankartan. Beräknade värden för omgivningsbuller ska redovisas i planbeskrivningen om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen.



Riktvärden för buller är ett samlingsbegrepp för ljudnivåer som inte bör överstigas i planläggning och tillsyn för att undvika olägenhet för människor. Planbeskrivningen ska visa att riktvärdena klaras. De riktvärden som är gällande vid tiden för byggnation ska dock följas. Vid bostadsbyggnation ska utformningen anpassas så att det finns minst en tyst sida för de boende och att uteplatser och balkonger uppförs på den tysta sidan.



Figur 5. Planområde markerat med röd linje, verksamheterna markerade med röd cirkel.

I planområdets närhet finns två miljöfarliga verksamheter Panncentralen och Andritz Iggesund Tools AB (se figur 3). Miljöfarlig verksamhet är sådan användning av mark, byggnader eller anläggningar som kan ge utsläpp till mark eller vatten eller medföra andra störningar för människors hälsa och miljön, definitionen uttrycks i 9 kap. 1§ miljöbalken. Panncentralen används cirka två veckor per år, varför verksamheten inte bedöms medföra betydande bullerstörningar eller andra olägenheter för den planerade bostadsbebyggelsen. Andritz Iggesund Tools AB har uppdragit åt en konsult att genomföra en externbullerutredning (Westin Akustik AB, 2014-10-23) efter att det norr om anläggningen hade uppmätts ljudnivåer som överskred riktvärdena kvällstid (45 dBA). Konsultföretaget har föreslagit åtgärder som skulle föranleda att riktvärdena uppfylls. Åtgärder som Andritz Iggesund Tools AB vidtagit. Vid mätningar efteråt har riktvärdena också uppfyllts. Det finns således inte anledning att anta att det skulle föreligga en bullerproblematik när planområdet exploateras.

#### Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Det aktuella planområdet bedöms inte påverkas av eventuella framtida översvämningar eller riskera ras och skred, då avståndet till närmsta vattendrag (Iggesundån) överstiger 150 meter. Grundförhållandena bedöms som goda och lämpliga för bebyggelse.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Miljöbedömning

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) av planer och program ska en kommun som upprättar eller ändrar en detaljplan göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmytna i ett motiverat ställningstagande. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning. Där ska konsekvenserna identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. (12-13§) miljöbalken. Hänvisning till detta finns även i plan och bygglagens 4 kap. (34 §).

### Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* (ändrad genom *SFS 2005:356*) bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behövs därmed inte tas fram.

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

En utbyggnad enligt 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

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt åstadkomma ett genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen ska förtydliga detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar etcetera regleras, prövas och genomförs enligt gällande lagstiftning.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplanen handläggs med ett begränsat förfarande enligt plan- och bygglagen. Tidsplan för planarbetet enligt nedan:

Samråd: andra kvartalet 2017.

Antagande: andra kvartalet 2017.

Laga kraft: andra kvartalet 2017.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft och är gällande tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

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

### Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet ägs av AB Hudiksvallsbostäder. Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet.

#### Fastighetsbildning

Med aktuellt detaljplaneförslag bedöms inga fastighetsrättsliga åtgärder föreligga för planens genomförande.

#### Ledningsrätt och servitut

Aktuella fastigheter belastas med följande servitut och nyttjanderätter:

- Avtalsservitut hägnadsvirke, inskriven 1921-06-02.
- Avtalsservitut utledning av avfall med mera, inskriven 1923-11-22.
- Avtalsservitut ledning, inskriven 1956-04-18.
- Avtalsnyttjanderätt tele, inskriven 1955-11-09.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören, enligt upprättat planavtal. För behövliga markförvärv, rättighetsupplåtelser, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar exploatören. Det inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar och skydd av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen. Anslutningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt gällande VA-taxa.

### Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören.

### Bygglov

Bygglov söks hos Plan- och bygglovskontoret i Hudiksvalls kommun och debiteras enligt gällande taxa.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Hudiksvalls Kommun

Frida Niemi  
Planarkitekt

David Tornberg  
Plan- och bygglovschef