



Antagen av Byggnadsnämnden
2018-06-12 BN § 62.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna KRISTINEBERG 11:1 och 2:1 i Hudiksvall

PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2016-08-30 (§64) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för fastigheterna Kristineberg 11:1 och 2:1.

Aktuell detaljplan handläggs med **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 samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.*

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.
- Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd).
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning).

PLANENS SYFTE

Planförslaget innebär ändring av gällande användning allmän platsmark (grönområde) i syfte att planmässigt möjliggöra den befintliga infartsvägen och en liten del av parkeringsytan vid ICA Maxi i Hudiksvall. Planen medför en utökad tillåten byggnadsarea (BYA) till totalt 7 500 m². Fastighetsägaren förvärvar den mark som idag arrenderas för personalparkering samt servitut för fläktrum och gasrör.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget cirka två kilometer nordöst om Hudiksvalls centrum.

Planområdets storlek är cirka tre hektar.



Figur 1. Kartan visar ungefärligt planområde i röd färg. Det streckade området är den del som idag är planstridig. Det planstridiga markområdet kräver en fastighetsreglering.

Markägförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Kristineberg 11:1 som ägs av Secore Hudiksvall AB och del av fastigheten 2:1 som ägs av Hudiksvalls kommun. Fastighetsägaren vill köpa till den aktuella marken av del av fastigheten 2:1. En lantmäteriförrättning kan inte ske så länge markanvändningen är planstridig.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Naturskydd

Det aktuella planområdet omfattas inte av några enligt lag, eller utpekade, skyddade naturområden eller objekt.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Gällande kommunala planer

Översiktliga planer och program

I den kommunövergripande översiktsplanen från år 2008 anges en oförändrad markanvändning för det aktuella planområdet. Tidigare har platsen inom fastigheten 2:1 utgjort grönområde, men för några år sedan anlades där en infartsväg. Platsen är belägen vid den relativt vältrafikerade Sannavägen. Cirkulationsplatsen med infartsvägen till stormarknaden utgör ur trafiksäkerhetssynpunkt en väl lämpad lösning. Detaljplanen bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är sedan tidigare planlagt genom två detaljplaner, Kristineberg 11:1 och 2:1.

Området där ICA Maxi ligger är sedan tidigare detaljplanlagt genom *Detaljplan för Kristineberg 11:1 m.fl. (ICA Kvantum) i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län, laga kraft 2006-03-09, akt nr 3863*. Genomförandetiden om 5 år har således löpt ut.

Marken som fastighetsägaren önskar köpa anges som allmän platsmark i *Förslag till ändring av stadsplan för del av Kristinebergsområdet mm i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun* från 1977. Det framgår i stadsplanebestämmelserna inget särskilt ändamål för det specifika området.

Markanvändningen inom fastigheten 2:1 är i dagsläget planstridig eftersom befintlig infartsväg och en mindre del av parkeringsytan är belägna inom allmän platsmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Aktuell markanvändning för det planstridiga området är idag en infartsväg som ansluter från cirkulationsplats och en liten del av kundparkeringen. Denna del av planområdet utgör således allmän platsmark.



Figur 2. Bilden visar infartsvägen från Sannvägen, vilken ansluter till parkeringsytan till ICA Maxi. Denna del är planstridig.

Geotekniska förhållanden

Några geotekniska undersökningar har inte gjorts inom planområdet.

Planområdet består av lera och morän.

Radon

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

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lokala förekomster av högradonmark. Orsaken till klassningen enligt den kommunala karteringen är att berggrunden har en förhöjd frekvens av radioaktiva gångbergarter. Bergarterna uppträder oregelbundet och har i allmänhet ingen större utbredning men för enskilda byggnader kan det innebära radonproblem.

Eventuell radonförekomst bedöms dock inte påverka planens genomförande.

Föroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Eventuellt påträffade föroreningar ska åtgärdas i samband med byggnation i området.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Planförslag

Planen möjliggör en lantmåteriförrättning. Detta för att ändra gällande användning allmän platsmark (grönområde) till att planmässigt möjliggöra den befintliga infartsvägen och en liten del av parkeringsytan vid ICA Maxi i Hudiksvall.

Fastighetsägaren förvärvar den mark som arrenderas för personalparkering samt servitut för fläktrum och gasrör. Planen medför att största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 7 500 m², vilket innebär en ökad byggrätt på 1000 m².



Figur 3. Plankarta i förhållande till sin geografiska omgivning.

Kommunikationer

Enligt kommunal kartering finns busshållplats på Blockvägen cirka 50 m från butiksentrén till ICA Maxi och ytterligare en hållplats i anslutning till gångtunneln under Sannavägen cirka 100 meter från samma entré.

Gata

Planområdet omfattar del av Kristinebergsvägen och Sannavägen. Handelsområdet ansluts via Sannavägen. Personalparkeringen ansluter via Kristinebergsvägen.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till centrum är cirka två kilometer, där offentlig och kommersiell service är beläget.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor i alla åldrar oavsett funktionsnedsättning eller inte kan göras fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor måste göras tillgängliga, trygga och användarvänliga för alla människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

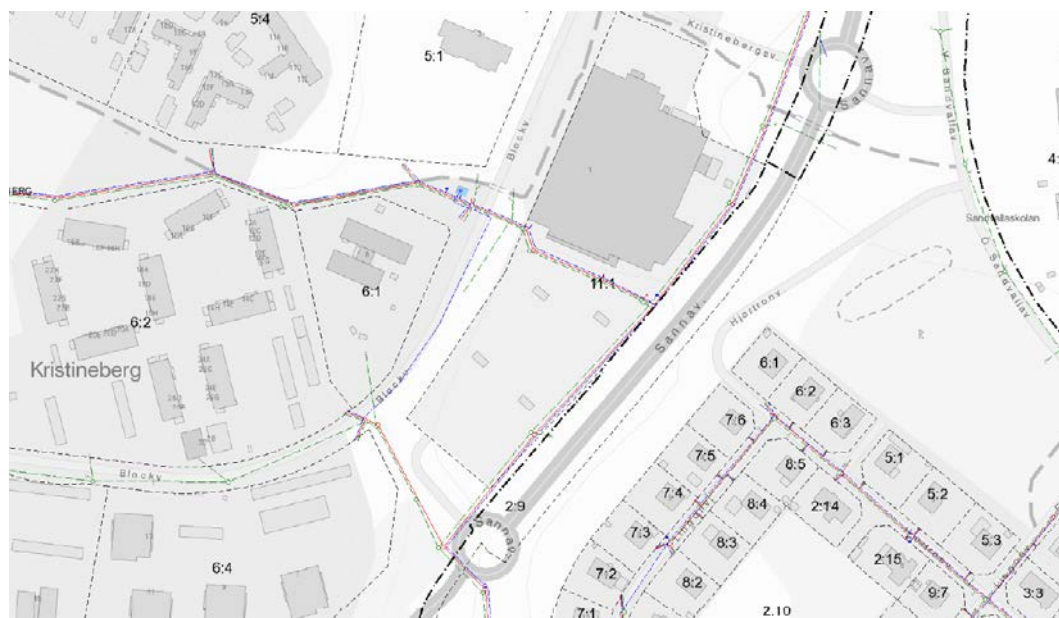
Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopps nät

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Oljeavskiljare finns för parkeringsytan.

Planområdets recipient är Lillfjärden. I databasen Vatteninformation Sverige (VISS) klassas Lillfjärdens ekologiska status som måttlig och kemiska status som ej god. Då planläggningen innebär en hög andel hårdgjorda ytor eftersträvas lokalt omhändertagande av dagvattnet i möjligaste mån.

Den nya ytan är begränsad och medför endast lite nytt vatten med föroreningar. Vatten från de hårdgjorda ytorna i området leds ner i en avancerad reningsanläggning (klass 1 oljeavskiljare). Dessutom kommer det att byggas en stor dagvattenanläggning för hela området nedströms innan det släpps. Denna damm kommer att byggas under 2019. Detta sammanlagt kommer innebära stora förbättringar för vattenkvaliteten i recipienten. Reningsanläggningen är på sammanlagt 3800 m².



Figur 4. Kommunalt ledningsnät för dagvatten i området.

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 markprojektering.

Störningar, risk och säkerhet

Kommunen bedömer att det inte finns några risker för höga vattenstånd, erosion och skred inom planområdet.

Stadsbild

Stadsbilden bedöms inte komma att påverkas av planen.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbedömning

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra 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 myndigheten eller 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* bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behövs därmed inte tas fram för detaljplanen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

En utbyggnad enligt planen bedöms inte utgöra något hinder mot hushållningsbestämmelserna och riksintressena enligt 3-4 kap. miljöbalken. Inga

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen antas andra kvartalet år 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Planen gäller dock till dess att den ersätts med en ny detaljplan eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren och kommunen ansöker om erforderlig fastighetsreglering gällande ytan för personalparkering och busshållplats samt området för infart och utökning av parkeringsytan.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

För del av vatten- och avloppsledningar inom befintlig fastighet finns ledningsrätt upplåten. Kommunen ska ges möjlighet att ansöka om och bekosta ledningsrätt för de ledningar inom detaljplaneområdet som ligger utanför befintligt ledningsrättsområde.

Planförslaget medför att fastighetsreglering skapar nya förutsättningar för befintliga servitut i området. De servitut som genom lantmäteriförrättning är planerade att upphävas:

- Del av servitut 2
- Servitut 4
- Servitut 5
- Servitut 6

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Dagvatten

En utökning av fastigheten enligt detaljplanen bedöms inte påverka dagvattenhanteringen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Markus Norbäck
Planarkitekt

Eva Bodell
Mark- och exploateringsingenjör