



Antagen av Kommunfullmäktige
2016-06-20 § 115

PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för Köpmanberget 2:9 m. fl. (bostäder) i Hudiksvall,
Hudiksvalls kommun.**



PLANFÖRFARANDE

Planförslaget är en återremittering som grundar sig i de direktiv Kommunstyrelsen beslutade om (2015-05-07 §76). Detta medförde däribland en minskning av planområdet. Byggnadsnämnden beslutade 2016-02-09 (§9) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att gå ut på granskning med planförslaget för bostäder vid Köpmanberget. Aktuellt planförslag handläggs med ett **utökat förfarande** enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Förfarandets olika steg 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.*

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. Bygglöv och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.*

Handlingar

Till detaljplanen hör:

- plankarta med planbestämmelser,
- illustrationskarta,
- grundkarta,
- planbeskrivning,
- fastighetsförteckning,
- samrådsredogörelse, och
- granskningsutlåtande.

Till detaljplanen hör även följande utredningar:

- miljöteknisk markundersökning och riskbedömning inför avvecklande av oljebergrum, Köpmanberget 2:9, 2013-06-25,
- översiktlig geoteknisk undersökning, Strand 3:4, 2013-05-14,
- miljöteknisk markundersökning, Strand 3:4, 2013-05-06,
- översiktlig geoteknisk undersökning, Köpmanberget 2:9, 2013-05-13,
- naturinventering, från år 1996, och
- PM för dagvattenhantering, 2014-10-16.

PLANENS SYFTE

Planförslaget syftar till att möjliggöra planmässiga förutsättningar för byggande av bostäder vid södra delen av Köpmanberget. I begränsad omfattning möjliggörs även inslag av handel och kontor samt bryggor tillgängliga för allmänheten.

En omsorgsfull utformning och gestaltning av den nya bebyggelsen i området är av stor vikt, med anledning av områdets exponering mot Hudiksvallsfjärden och således det betydelsefulla inslag bebyggelsen kommer att utgöra i stadsbilden.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget söder om Köpmanberget, i nära anslutning till ett av Hudiksvalls äldre industriområden. Avståndet till centrum är cirka 1,5 kilometer. Planområdet har en storlek av cirka 4,2 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Köpmanberget 2:9 som ägs av Hudiksvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, såväl på land som i vatten.

Det aktuella planområdet är beläget intill Hudiksvallsfjärden, vilken omfattas av strandskydd om 100 meter enligt beslut av Länsstyrelsen 2014-06-16. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan, men återinträder när denna ersätts med aktuell detaljplan. Inom strandskyddsområde får åtgärder som strider mot strandskyddets syften inte vidtas. I 7 kap. 18 c § miljöbalken 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.

Strandskyddet är upphävt i flera av de planer som ligger i anslutning till planområdet. Några av dessa är upprättade innan strandskyddet lagstodgades. När detaljplaner upphävs eller ersätts återinträder strandskyddet. Ett beslut om upphävande av strandskyddet inom planområdet fattas i samband med att detaljplanen antas. Upphävande av strandskyddet förutsätter att det föreligger särskilda skäl för detta.

Kommunen bedömer att ett upphävande av strandskyddet i aktuellt planområde inte motverkar strandskyddets syften, att intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddsintresset samt att det föreligger särskilda skäl för ett upphävande.

Planförslaget syftar till att förtäta staden och skapa attraktiva boendeformer i stads- och havsnära läge. Därtill eftersträvas att tillgängligheten till vattnet förbättras och att förutsättningarna för allmänhetens möjlighet till rörligt friluftsliv i området stärks. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet bedöms föreligga enligt 7 kap. 18 c § 1 punkten miljöbalken; nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området har sedan tidigare använts för hamnändamål, industrispår etcetera.

I vattenområdet (WV) föreslås att allmänt tillgängliga bryggor kan uppföras för att skapa förutsättningar för ökad tillgänglighet till vattnet och bidra till tillskapandet av en attraktiv plats för upplevelser och rekreation. Genom planförslaget tillvaratas läget vid vattnet på ett bättre sätt än i dagsläget. Detta kan antas bidra till utvecklingen av Östra hamnområdet, vilket är viktigt för stadens utveckling ur ett långsiktigt hållbart perspektiv.

Växt- och djurliv på land och vatten bedöms inte påverkas av planförslagets genomförande. Däremot bör särskild hänsyn tas vid uppförande av exempelvis bryggor och byggnader för att inte riskera att störa eller skada de arter som finns i området. Detta gäller särskilt arter som omfattas av skydd enligt miljöbalken eller är sällsynta i trakten.

Strandskyddet gäller fortsatt inom allmän platsmark (NATUR respektive PARK) samt för öppet vattenområde (W). Allmänhetens tillgänglighet till havet säkerställs i planförslaget genom bevarande av allmänna grönytor samt av en gång- och cykelväg som löper längs med strandlinjen.

Riksintressen

Planområdet berör inget riksintresse.

Kulturskydd

Planområdet omfattas inte av något kulturskydd.

Naturskydd

År 1996/97 genomförde Hudiksvallsbygdens Naturskyddsförening en tvärvetenskaplig studie över området vid Köpmanberget (Strandnära natur i Hudiksvall 1996/97). Av denna framgår att Köpmanbergets sydliga brant utgör ett så kallat sydväxtberg, där mycket goda solförhållanden råder och närheten till havsviken medför goda vegetationsförhållanden. Vid bergets övre delar förekommer bland annat den rödlistade arten slätterfibbla. Utöver denna finns även några för trakten sällsynta arter.

Det aktuella planområdet omfattar inte Köpmanberget. Industrispår och fjärrvärmeledningar har tidigare inrymts i området och delar av klippväggen är sedan tidigare bortsprängd.

Vid all exploatering av området ska hänsyn tas för att inte störa eller skada skyddsvärda arter. Exploateringen av området bedöms dock inte påverka dessa arter, då avståndet från planerad bebyggelse och bergväggen är väl tilltaget. Därtill medges endast bebyggelse om fyra våningar som högst, motsvarande en takfotshöjd på 13 meter. Det kan krävas ytterligare undersökningar gällande skuggförhållanden av planerad bebyggelse innan byggnationen av området påbörjas. Därtill kan särskild

hänsyn krävas vid framtida bergssäkring för att tillförsäkra att det skyddsvärda artbeståndet inte störs eller skadas

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av det aktuella planförslaget.

Gällande kommunala planer

Översiktsplaner

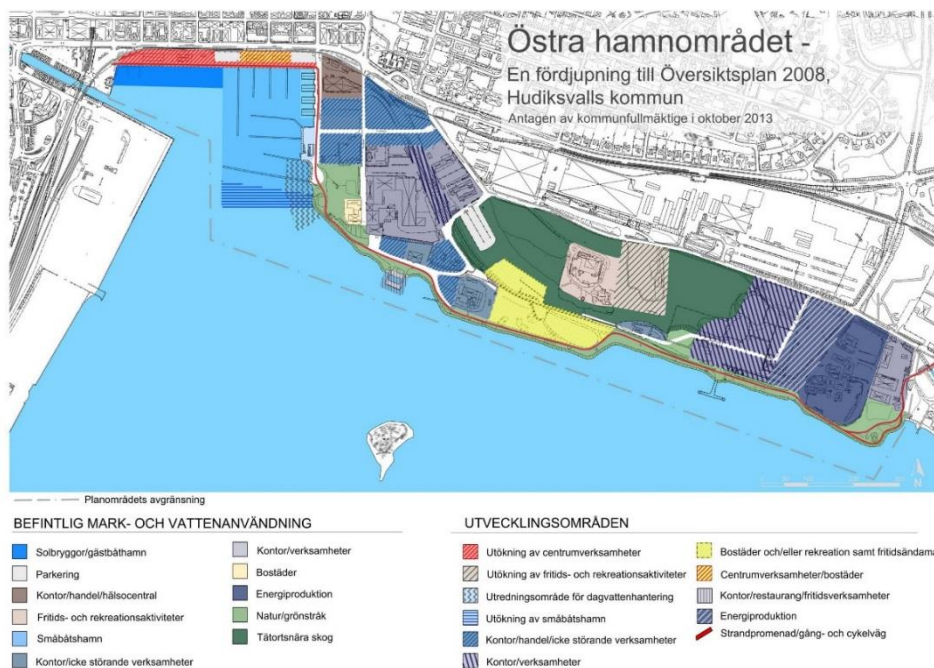
I den kommunövergripande översiktsplanen från år 2008 anges att det aktuella planområdet utgör ett utredningsområde. Det framgår också att:

”I centrumplanen redovisas en sammanhängande strandpromenad som ett gång- och cykelstråk från Håstabolmen, runt inre hamnen, via Varvet och ut mot Köpmanberget, hela sträckan längs vattnet. Detta är en mycket viktig framtida GC-väg för att allmänheten alltid ska få god tillgång till havet, oavsett vad som kommer att byggas i dessa områden.”

Fördjupad översiktsplan för Östra hamnområdet

I fördjupningen anges att det i området finns möjlighet till förtätning i relativt centrala och attraktiva lägen vid havet genom komplettering av bostäder, kontor, rekreation och andra verksamheter. I delar av den befintliga eller tillkommande bebyggelsen finns möjlighet att inrymma kommersiella lokaler för att bidra till att främja servicens utveckling.

Det aktuella planförslaget innebär att den offentliga miljön är i behov av vissa åtgärder. Syftet med dessa är att stärka områdets attraktivitet och öka dess tillgänglighet för allmänheten. Exploateringen av hamnen ska återspegla Hudiksvalls stadsbild och skapa en naturlig sammankoppling mellan Östra hamnområdet och stadens centrum.



Detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

- Stadsplan för kv. Tråddragaren m.m., nr 2928. Fastställd 1955-07-08.
- Stadsplan för stadsägorna 1:523, nr 3024. Fastställd 1958-01-31.
- Utvidgad stadsplan för Östra industriområdet, nr 3580. Fastställd 1968-09-10.
- Detaljplan för Varvetområdet, nr 3868. Antagen 2007-12-17.
- Detaljplan för del av Köpmanberget 2:9 m.fl., nr 3878. Antagen 2010-06-21 (genomförandetid t.o.m. 2021-02-23).

Pågående planprocesser

Strax öster om planområdet pågår ett detaljplanearbete för kontor, handel och verksamheter av icke störande karaktär (Köpmanberget 2:8). Dessa framtida verksamheter får inte vara störande i form av höga bullernivåer, luktolägenheter, damning eller genom att orsaka andra olägenheter för omgivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

Natur- och terrängområde

Det aktuella planområdet är idag delvis bebyggt. En gång- och cykelväg är anlagd längs med havet. Från Sjötullsgatan nås området idag via en grusväg. Området består av öppna gräsytor, några träd samt några mindre konstgjorda kullar, som fungerar som bullerskydd.

Närmast vattnet, i planområdets östra del, föreslås anläggning av en park- och aktivitetsyta (PARK). Syftet är att denna ska utgöra en förlängning av det rekreativstråk som strandpromenaden idag utgör. En mötesplats kan tillskapas för såväl boende och verksamma inom området som övriga hudiksvallsbor.

Geotekniska förhållanden

En särskild hänsyn måste tas till översvämningsrisken i och med planområdets direkta närhet till Hudiksvallsfjärden.

En geoteknisk undersökning genomförd av Tyréns år 2013, visar att området närmast vattnet utgörs av grovkorniga, fastlagrade moränjordar som är underlagrade av block och berg. Moränen är delvis täckt av fyllnadsmassor. Det bedöms inte föreligga sättnings- eller stabilitetsproblem. Kompletterande sonderingar i de slutgiltiga huslägena bör dock utföras för att bekräfta och komplettera denna utredning.

Radon

Kommunal kartering visar att planområdet inte utgör ett riskområde för markradon. Eventuell påverkan av radon från markgrunden ska dock beaktas i bygglovsskedet. Inom högriskområden ska byggnader, där människor vistas mer än tillfälligt, byggas radonsäkert. I normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas. Om ingen undersökning gjorts innan byggnation måste samtliga byggnader utformas och uppföras radonsäkert.

Vattenområden

Befintliga förhållanden

Gång- och cykelvägen längs Hudiksvallfjärden är idag ett populärt stråk för rörligt friluftsliv. Under delar av året befolkas platsen frekvent av bland annat friluftsfiskare.

Vattenområdet betecknat W i plankartan ska fortsatt vara öppet vattenområde och strandskyddet gäller fortsatt. I området betecknat WV möjliggörs anordnande av bryggor i Hudiksvallsfjärden. Bryggorna ska vara tillgängliga för allmänheten i syfte att möjliggöra rekreation och upplevelser, som en förlängning av den befintliga strandpromenaden. Anläggande av bryggor är en anmälningspliktig alternativt tillståndspliktig åtgärd. Med beaktande av rådande vindförhållanden samt närheten till småbåtshamnen möjliggörs endast tillfällig angöring med mindre båtar vid dessa bryggor.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Det aktuella planområdet är delvis bebyggt sedan tidigare med angörande gång- och cykelväg samt bilväg. Området har nyttjats för industrispår samt vissa tekniska anläggningar. Omkringliggande verksamheter utgörs främst av kontor, men även av viss icke bulleralstrande industriverksamhet. Verksamheter är, enligt gällande verksamhetstillstånd, skyldiga att vidta åtgärder om buller eller andra olägenheter skulle uppstå för omgivningen.

Öster om planområdet är värmeverket lokaliserat, vars verksamhet inte bedöms medföra betydande bullerstörningar för de planerade bostäderna.

Planförslag

I planområdets västra del möjliggörs uppförande av kedje- eller radhus i två respektive tre våningar. Bebyggelsen föreslås i detta kvarter vara låg. Storleksbestämmelser för huskroppar regleras inte, men minst 20 procent av fastigheten ska vara lämpad för utevistelse (n₁20). Små tomter förespråkas i syfte att maximera markanvändningen och kunna erbjuda mindre, havs- och strandnära boende. Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 190 m². Antalet rad- och kedjehus bör inte överstiga 20 stycken. Närheten till havet medför att det inte är lämpligt att anordna källare i husen (b). Därtill ställs höga krav på byggnadernas utseende och gestaltning i samband med markanvisning och bygglovsprövning.

I planområdets östra kvarter möjliggörs bostäder i fyra våningar, men även kontor och handel i mindre omfattning. De senare får inredas i byggnadernas bottenplan. Exempel på sådan verksamheter kan vara café eller närbutik. Det finns många fördelar med en sådan uppblandning – framför allt skapas offentliga miljöer som befolkas både dag- och kvällstid, vilket kan bidra positivt till den upplevda tryggheten och trivseln i området. Byggnader som uppförs får ha en sammanlagd byggnadsarea om 35 procent per fastighet (e₁35). Byggrätten medger cirka 45-50 lägenheter,

beroende på vilken typ av byggnader som uppförs.

Ny bebyggelse i planområdet bör tillvarata platsens naturliga kvaliteter. Bebyggelsen får gärna inspireras av samtida arkitektoniska uttryck, som samtidigt knyter an till Hudiksvalls historia och bidrar till att skapa en attraktiv och tilltalande miljö.

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse i form av ett kvarter med småhusbebyggelse i två respektive tre våningar samt ett kvarter med flerfamiljshus i fyra våningar. Detta innebär en blandad bebyggelse, vilken föreslås sammanhållas genom färgsättning, volym, materialval och enhetlig placering av huskroppar. Det är viktigt att bebyggelseutformningen i respektive kvarter samordnas mellan olika byggherrar inom varje kvartersenklav så ett harmoniskt samspel och en estetisk helhet åstadkoms.

Entréerna till flerfamiljshusen placeras på gatunivå och bör förse med god belysning. Därtill föreslås trapphus med god insyn, för att ur trygghetssynpunkt skapa bra kontakt med gator och innergårdar. Ur säkerhetssynpunkt bör inga entréer placeras vända mot gatan.

Handikappanpassade garageplatser kan med fördel byggas inom 25 meters avstånd från planerad bebyggelse, detta då anpassade fordon ofta behöver stå varmt för att exempelvis hydraulik i hissordningar ska fungera. Därtill är det önskvärt att utrymmen i anslutning till flerfamiljshusen anordnas för rollatorer, barnvagnar, cyklar etcetera byggs och att dessa utrymmen samordnas med övrig bebyggelse. Detta för att undvika att dessa parkeras i trapphusen och för att uppnå kravet på hög standard gällande utformning och gestaltning av bebyggelsen.

Generösa balkonger/terrasser är av kvalitativt värde för de boende. Av säkerhetsskäl bör sådana inte placeras lägre än tre meter över gatu-/trottoarnivå. Byggnaderna i det östra kvarterets bottenvåning kan med fördel ges en högre våningshöjd för att kunna inrymma lokaler för mindre handels- och kontorsverksamhet. Vid byggnation bör hänsyn tas till vindförhållanden för att skapa platser där vinden dämpas eller platser i lä.

Kommunikationer

Det finns i dagsläget ingen anslutande väg till planområdet, varför en sådan måste byggas. Denna kan förslagsvis angöras från Sjötullsgatan.

Trafikmätningar utförda i juni år 2014 indikerar att den årliga medeldygnstrafiken på Köpmanbergsvägen uppgår till cirka 1 600 fordon, där större delen av transporter sker från centrum. Trafikmängden på Sjötullsgatan uppmättes till 603 fordon/dygn, varav uppskattningsvis 200 fordon/dygn till en befintlig arbetsplats i norra delen av området.

Tekniska förvaltningen utför en trafikutredning med beaktande av den bebyggelse som planeras kring Köpmanberget. En av flera viktiga frågor i denna utredning är hur gång- och cykelvägen i det aktuella planområdets nordvästra del ansluter till en fortsatt GC-väg som ansluter till skolan.

Trafik möjliggörs genom planområdet.

Kollektivtrafik

Idag finns en busshållplats längs Köpmanbergsvägen, vilken trafikeras av linje nio: Centrum-Ericsson-HIAB. Turtätheten är dock begränsad till arbetspendlingsanpassade tider.

X-Trafik utreder möjligheten till att kollektivtrafikförsörja planområdet. En dialog förs med X-Trafik för att kunna motsvara den förväntade stigande efterfrågan på kollektivtrafikförsörjning av området. Gatubredderna på lokalgatan i planområdet är anpassad för att klara av busstrafik i båda riktningar. Huruvida busslinjen kommer att trafikera planområdet är dock oklart i dagsläget. Förhoppningen är att tillgängligheten och turtätheten ska bli bättre anpassad efter det behov som finns vid en exploatering av området kring Köpmanberget.

Offentlig och kommersiell service

Ett brett utbud av kommersiell och offentlig service finns inom cirka en kilometer från planområdet, framför allt i Hudiksvalls centrum.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan vara fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användarvänliga för alla människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Väster om planområdet finns en ny avloppspumpstation, vilken kommer att kunna nyttjas av de bostäder som planeras. I dagsläget ingår vattenledningarna inom kommunens verksamhetsområde, tanken är att även spillvattnet ska ingå i detta. Ny bebyggelse kan därmed anslutas till kommunalt vatten och avloppssystem. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt genom fördröjning och rening – detta åligger varje enskild fastighetsägare att göra. Infiltration ska ske där det är möjligt, förslagsvis i genomsläppligt material och svackdiken. Detta ska om möjligt ske vid hårdlagda ytor, såsom parkeringar. Dagvattenlösningen ska utformas så att en bra rening av de föroreningar som följer med dagvattnet - från bland annat vägar, parkeringsytor och större industrier - uppnås. En utökad dagvattenutredning för hantering inom planområdet har tagits fram av WSP Sundsvall, daterad 2014-10-16. Denna utredning omfattade det tidigare planförslaget (dnr 2013.15), vilket utgjorde ett större område, varför denna utredning fortsatt anses gällande. I ett senare skede, innan exploatering av området, ska dagvattenlösningar redovisas.

Möjligheter att anordna fördröjningsytor för dagvatten, så att detta ej leds direkt ut i Hudiksvallsfjärden ska eftersträvas.

El och värme

Elnätet är utbyggt i planområdets närhet, vilket nya fastigheter kan ansluta till. Anslutningspunkt anges av huvudman. Fjärrvärmenätet är även det utbyggt i planområdets närhet och även det kan anslutas till av nya fastigheter. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Tele- och datakommunikationer

Exploatör/fastighetsägare tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Skydd av ledningar

Samtliga ledningar inom kvarteren ska, i största möjliga utsträckning, samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa. Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras. Tillkommande ledningar kan vid behov skyddas med ledningsrätt.

Avfall

Hanteringen av hushållsavfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd 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. Placering av avfallskärl föreslås anordnas i anslutning till fastigheterna.

Räddningstjänstens behov

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

Störningar, risk och säkerhet

Buller

Buller brukar definieras som oönskat ljud som kan utgöra risk för olägenhet för människor. Det är således viktigt att ange hur höga ljudnivåer och vilket slags ljud som kan anses vara acceptabelt och vad som är skadligt buller. Det är även av stor vikt att planläggningen syftar till att skapa möjligheter för en mycket god boendemiljö vad gäller omgivningsbuller. Enligt Boverket bör bästa möjliga ljudnivå alltid

eftersträvas (*Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning*, Rapport 2015:21).

Ljudnivån mäts i främst två mått:

- Ekvivalent ljudnivå = en form av medelljudnivå under en given tidsperiod.
- Maximal ljudnivå = den högsta förekommande ljudnivån under en given tidsperiod.

Enheten decibel är ett logaritmiskt begrepp. Det innebär att en ökning av ljudnivån med 3 dB(A) motsvarar en fördubbling av den fysikaliska ljudstyrkan, vilket motsvarar en knappt hörbar förändring. Ökning respektive minskning med 8-10 dB(A) upplevs som en fördubbling eller halvering av ljudet.

I en detaljplan ska riktvärden för buller anges. Högsta ljudnivån från industri eller annan verksamhet bör kunna accepteras upp till följande nivåer:

- 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad nattetid (mellan klockan 22:00-06:00).
- >55 dB(A) maximal ljudnivå vid bostadsfasad nattetid (mellan klockan 22:00-06:00).

De riktvärden som är gällande vid tillfället för byggnation ska dock följas. Framtida bostäder ska utformas på ett sätt som gör att det finns minst en tyst sida för de boende och att det är på den tysta sidan som uteplatser/balkonger etcetera uppförs. Detta gäller för all typ av bostadsbebyggelse. Ljud - och även visst ljus - kan störa planområdet från flera källor i närområdet, varför detta ska tas hänsyn till vid utformandet av byggnaderna.

Verksamheterna i Köpmanbergets omgivning utgörs av industrier och kontor. Omkringliggande verksamheter ansvarar för att deras verksamhet håller sig inom gällande bullernormer, vilket framgår av gällande verksamhetstillstånd. Inget trafikbuller bedöms påverka området, men i takt med att området kring Köpmanberget fortsatt exploateras kan anledning finnas att utreda detta ytterligare i samband med byggnation i aktuellt planområde. Exploatering enligt planförslag bedöms inte generera buller som kan vara av störande karaktär för omgivningen.

Planläggning av Köpmanberget 2:8 (verksamheter m.m.) pågår, vilken är lokaliserad direkt öster om det aktuella planområdet. Planförslaget för Köpmanberget 2:8 medger kontor, handel och industri som inte får vara störande för omgivningen samt närmast det aktuella planområdet: service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Framtida verksamheter och industrier i det direkt angränsande området bör därför inte medföra betydande bullerstörningar i det aktuella planområdet. I planområdets östra del har kullar anlagts som en bullerdämpande funktion mot exempelvis värmeverket. Det är därför viktigt att dessa konstgjorda kullar inte grävs bort. Träd och buskage bör i samma bullerdämpande syfte planteras i planområdets östra del.

Lukt

Viss olägenhet i form av lukt från uppläggningsplatser inom värmeverkets verksamhetsområde kan uppstå. Detta regleras i Värmevärdens tillstånd och anordningar för att åtgärda luktolägenheter inryms i verksamhetsområdet.

Mark- och vattenföroreningar

I det aktuella planområdet har ingen sådan verksamhet bedrivits som kan ha genererat markföroreningar. Mindre rester av föroreningar, i form av exempelvis oljeläckage, kan dock förekomma. Det industrispår som har avlägsnats kan också innehålla markföroreningar. Eventuella markföroreningar som påträffas inom området ska åtgärdas i samband med byggnation.

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.

Enligt klimat- och sårbarhetsutredningen, utförd av Gävleborgs länsstyrelse år 2010, kan medelvattenståndet komma att öka med ca 0,6 meter på hundra års sikt, landhöjningen inräknad. Vid extremvattenstånd kan vattennivån stiga till cirka två meter över dagens medelvattenstånd på hundra års sikt, landhöjningen och det framtida vattenståndet inräknat. Landhöjningen har historiskt sett varit högre än havsnivåhöjningen i Gävleborg (62-68 centimeter på 100 år).

Markhöjden som lägst för den föreslagna bebyggelsen ligger på +2,3 (enligt höjdsystemet RH2000) över dagens medelvattenstånd och markhöjden är högre längre ifrån strandlinjen. Med avseende på framtida landhöjning samt dagens markhöjd inom området bedöms planområdet inte komma att besväras av höga vattenstånd. Det är dock av stor vikt att byggnader i området byggs utan källarvåningar samt att plats lämnas för eventuella skyddsvallar eller andra alternativa skyddsanordningar i framtiden.

Någon större risk för ras, skred eller erosion bedöms inte föreligga inom planområdet. Köpmanbergets kvalitet och risk för blockfällning har undersökts i samband med planarbetet. Någon betydande risk bedöms inte föreligga, dock behöver lösa stenar hackas bort och eventuellt ett skyddande nät läggas.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbedömning

Enligt 6 kap. miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan göra en miljöbedömning av planen 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 utföras enligt de kriterier som anges i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar och alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå, ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Behovsbedömning

Återremitteringen från Kommunstyrelsen (2015-05-07 §76) av planförslaget fordrade inte en ny behovsbedömning, vilket beslutats i samråd med Länsstyrelsen Gävleborg. Det nya planförslaget innebär en avsevärd minskning av planområdets storlek, därtill har den föreslagna förskolan, skolan och punkthuset tagits bort från fortsatt planarbete.

Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. En MKB behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen och delar kommunens bedömning i frågan. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen:

- strandskydd.
- risk för skred, erosion och översvämning (beroende av klimatförändringar).
- buller, vibrationer och luftföroreningar från närliggande väg och järnväg.
- påverkan på stadsbilden.
- risk för förorenade markområden och markradon.

Förenlighet med 3,4 och 5 kap. miljöbalken

En utbyggnad enligt planen bedöms inte utgöra något hinder mot hushållningsbestämmelserna eller riksintressena i 3-4 kap. miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken bedöms heller överskridas.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor, såsom exempelvis trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (enligt Naturvårdsverkets förteckning, NFS 2002:6) berör inte Hudiksvallsfjärden och MKN för omgivningsbuller berör inte Hudiksvalls tätort.

MKN för utomhusluft

Det finns nationellt uppsatta MKN för den högsta tillåtna halten av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM 10 och PM 2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. Tillkommande trafik kommer troligtvis utgöras av redan befintliga trafikflöden inom tätorten. Kommunen gör därför bedömningen att MKN inte riskerar att överskridas till följd av detaljplanens genomförande.

MKN för vattenförekomster och havsmiljön

Vattenmyndigheten i Bottenhavets vattendistrikt beslutade i december år 2009 om MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet, vilka ska uppnå god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus år 2015 (om inte särskilda skäl föreligger). MKN omfattar även ett krav på icke försämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass. Idag har den ekologiska statusen för berörd vattenförekomst – Hudiksvallsfjärden - klassificerats som måttlig, men uppnår god kemisk ytvattenstatus. Det bedöms föreligga en risk att ekologisk status inte uppnås år 2015, varför tidsfristen är förskjuten till 2021.

Gränsvärdet för kvicksilver överstigs idag i flertalet ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige, så även i Hudiksvallsfjärden. Detta beror på att det under lång tid skett utsläpp av kvicksilver, främst från internationella luftnedfall. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus uppnås år 2015/2021. Bebyggelsen i området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet och bedöms inte belasta vattenkvaliteten i Hudiksvallsfjärden.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen antas under början av andra kvartalet år 2016. När detaljplanen vunnit laga kraft avses utbyggnad av området påbörjas i form av gator, VA-ledningar och andra allmänna anläggningar. När utbyggnaden av dessa är färdigställda kommer utvalda intressenter att beredas tillträde till marken för markberedning och efterföljande byggnation. Om möjligt, med hänsyn till bland annat behov och intresse, sker markberedning och bostadsbyggande samordnat och parallellt med varandra i syfte att minska tiden för byggande i området.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplanen.

För behövliga markförvärv, rättighetsupplåtelse, eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsande ytor med mera samt för genomförande av detaljplanen ansvarar aktuell exploatör/fastighetsägare.

Anläggandet av ledningar och rör under gatumark bör samordnas (VA, bredband, tele, m.m.). Kommunen bygger ut VA-ledningar i området. Anslutningspunkt upprättas vid varje fastighets tomtgräns. VA-dragning inom privat tomtmark fram till anslutningspunkt ansvarar varje enskild fastighetsägare för. Ledningsnät för vatten, avlopp, el och värme kommer att ägas och förvaltas av respektive ledningsägare fram till fastighetsgräns. Respektive ledningsägare ansvarar också för drift och underhåll av detta inom den egna fastigheten.

Ett stort oljebergum är beläget i Köpmanberget, i planområdets östra del. Saneringen av oljebergummet påbörjades under våren 2016 och bör färdigställas innan exploateringen av området påbörjas. Förstudier är genomförda och en rapport har upprättats avseende möjliga saneringsmetoder. Utbyggnad av allmänna anläggningar bedöms kunna ske parallellt med saneringen. Efter sanering bör tillträde till oljebergummets två portar säkerställas. Därtill kan bergssäkring av Köpmanberget komma att bli aktuellt, även detta bör ske innan exploatering av området påbörjas.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Parkeringsbehovet för småhusbebyggelse löses inom respektive fastighet. Parkeringsbehovet för flerfamiljshus löses i första hand inom fastigheten.

Parkeringsytan i planområdets nordvästra del kan i viss utsträckning tas i anspråk för boende i flerfamiljshus eller besökande till boende i området. En avvägning mellan behovet av boendeparkering, besöksparkering och Oljeberggrummets framtida användning måste dock ske vid försäljning av parkeringsplatser. Tekniska förvaltningen ansvarar för denna avvägning.

Parkering längs lokalgatan får inte förekomma. Möjlighet att anordna en vändplan finns längst österut på lokalgatan. Vid anläggandet av parkeringar ska utformning med genomsläppligt material eftersträvas, för att säkerställa god markinfiltration. Kommunen vill uppmuntra till att cykelparkeringar upprättas i anslutning till bostäderna.

Lovplikt

Enligt 4 kapitlet 15 § plan- och bygglagen kan kommunen inom vissa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspflichtens omfattning. Lättnader i bygglovspflichten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inga bestämmelser om fastighetsbildning anges i planförslaget. Då all mark inom detaljplaneområdet ägs av Hudiksvalls kommun, finns inget behov av markinlösen.

Inom kvartersmark avses flera fastigheter för bostadsändamål (samt eventuell handel- och kontorsverksamhet i mindre utsträckning) bildas genom avstyckning. Hudiksvalls kommun ansöker om och bekostar sådana fastighetsbildningsförrättningar inför försäljning till byggherrar. Ytterligare fastighetsbildningsåtgärder som erfordras vid utbyggnad inom kvartersmark är exempelvis avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggning och upprättande av eventuella servitut. Detta ansöks och bekostas av respektive byggherre. Bildande av tredimensionella fastigheter eller utrymmen kan bli ett viktigt verktyg då olika funktioner inom en byggnad är önskvärda, t.ex. handelslokaler i bottenvåningar på bostadshusen. Dessutom finns möjlighet att bilda ägarlägenheter i en fastighetsbildningsförrättning inför nyproduktion av bostäder.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

Gemensamhetsanläggning ordnas för skötsel av eventuella grönområden inom bostadsområdena samt för genomfartsväg i det västra kvarteret, där radhus respektive kedjehus möjliggörs. Även för de gång- och cykelvägar som ansluter till radhus-/kedjehuskvarteret från söder ordnas gemensamhetsanläggning.

Vid behov kan ledningar skyddas med ledningsrätt eller avtalsservitut.

Markanvisning

Hudiksvalls kommun äger, som tidigare nämnt, all mark inom planområdet, varför det är möjligt att besluta om markanvisningsmetod och tillvägagångssätt. Behörig politisk instans kommer att besluta om vilken markanvisningsmetod som ska tillämpas för området (direktanvisning, anbudsförfarande eller markanvisningstävling). Därefter skrivs avtal med aktuella intressenter och när detaljplanen vunnit laga kraft genomförs erforderlig fastighetsbildning för att kunna genomföra markanvisningen. I köpeavtalet regleras detaljer kring bebyggelseutformning samt byggherrarnas övriga åtaganden. Beroende på utbyggnadsordning kan samordning mellan byggherrarna krävas för att utbyggnaden av området ska bli ändamålsenlig och effektiv.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare utredningar

En detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggande av byggnader och förekomst av markföroreningar (och eventuellt borttagande) genomförs och bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör. Därtill ska eventuella risker för ras och skred från berget utredas och erforderliga åtgärder vidtas. En bergssäkring planeras i dagsläget. Därtill kan skugg- respektive vindförhållandena i planområdet behöva utredas innan byggnation.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för framtagande av planen bekostas av Hudiksvalls kommun. För erforderliga markförvärv, rättighetsupplåtelser, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar berörd exploatör/fastighetsägare. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledning och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Anslutningsavgift för vatten- och avlopp debiteras fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa. Anslutningsavgiften kommer att debiteras när förbindelsepunkten är upprättad för fastigheten och när den allmänna anläggningen blivit godkänd och satt i drift.

Kostnader och finansiering av allmänna platser

Kommunfullmäktige har avsatt 21 000 000 kr för år 2014 och 2015 för sanering av oljeberggrummet, flytt av fjärrvärmeledning och exploatering av området. Försäljning av byggrätterna kommer emellertid att inbringa intäkter för Hudiksvalls kommun. Intäkterna kan i dagsläget inte säkert beräknas då varken markanvisningsmetod, försäljningspriser eller antalet byggrätter är beslutade. Sammantaget bedöms dock avsatta medel och kommande intäkter vara tillräckliga för exploatering av området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lars Svensson, Gata-, park- och transportsektionen.

Malin Sonerud, Trafik- och utredningssektionen.

Jonas Rasmusson, Mark och exploatering.

Hudiksvalls kommun

Plan- och bygglovskontoret

Frida Niemi

Planarkitekt

David Östlund

Mark- och exploateringschef

David Tornberg

Plan- och bygglovschef