

Antagen av Kommunfullmäktige 2020-04-27 KF § 45

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för del av Mo 3:28, industriområde västra Medskog i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län



Figur 1. Planområdets geografiska läge visas med röd markering.

## PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2016-03-15 (§21) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för fastigheten Mo 3:28.

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



**Samråd:** Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och närboende, föreningar, allmänheten etcetera. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan. Synpunkter på förslaget ska inlämnas skriftligen.

**Samrådsredogörelse:** Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planförslaget revideras om det bedöms vara relevant.

**Granskning:** Innan planen antas ska planförslaget granskas. Synpunkter på förslaget ska inlämnas skriftligen.

**Granskningsutlåtande:** Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Mindre revideringar får göras om det bedöms vara relevant.

**Antagande:** Detaljplanen antas av Kommunfullmäktige.

**Laga kraft:** Om detaljplanen inte överklagats inom tre veckor efter dess antagande vinner planen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.

### Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Dagvattenutredning  
(Hudiksvalls kommun 2017-04-04, reviderad 2019-03-05).
- Miljökonsekvensbeskrivning  
(WSP, 2017-06-01, reviderad 2019-10-22).
- Översiktlig geoteknisk undersökning (Tyréns, 2017-04-04).
- Samrådsredogörelse 1, daterad 2019-05-10.
- Samrådsredogörelse 2, daterad 2019-10-16.
- Granskningsutlåtande.

## PLANENS SYFTE

Syftet med planförslaget är att möjliggöra verksamheter som avser industri, service, lättare verkstadsindustri, tillverkning med försäljning, handel med skrymmande varor, produktion, lager och partihandel samt kontor (J, Z, K). Syftet är också att möjliggöra för de tekniska anläggningar och den infrastruktur som behövs inom området.

Vidare syftar planförslaget till att säkerställa att skyddsavstånd till Riksväg 84 (Rv84) uppnås samt att en skyddszon upprättas mellan kvartersmarken och den befintliga Medskogstjärnbäcken. Syftet är också att främja en god dagvattenhantering inom området genom att möjliggöra flera dagvattendammar.

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

Planområdet är beläget cirka fyra kilometer sydväst om Hudiksvalls centrum, i området Medskog. Riksväg 84 (Rv84) är belägen längs planområdets norra gräns.

Aktuellt område utgörs av kommunalägd mark och omfattar cirka 11 hektar.



Figur 2. Den röda markeringen visar planområdets avgränsning.

Tillgängligheten till platsen är god om man transporteras med bil då planområdet angränsar till Rv84. Det finns även busshållplats inom gångavstånd nordöst om planområdet men gånganslutning saknas. Kommunen för en dialog med Trafikverket gällande en framtida förbättrad trafiklösning för ett större område längs med Rv84, där framtida utvecklingsområden och befintliga verksamhetsområden ingår.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Ett tidigare planförslag inom aktuellt område ställdes ut för samråd under 4:e kvartalet 2017. Efter det genomförda samrådet omarbetades planförslaget, dels till följd av inkomna synpunkter och dels till följd av ändrade förutsättningar. Det omarbetade planförslaget har därefter varit ute på samråd ytterligare en gång. Till aktuellt planförslag hör således två samrådsredogörelser. Av samrådsredogörelsen, daterad 2019-05-10, framgår inkomna yttranden från det första samrådet. Av samrådsredogörelsen, daterad 2019-10-16, framgår inkomna yttranden från det andra samrådet.

Planförslaget har under 4: e kvartal 2019 varit utställd för granskning. Av upprättat granskningsutlåtande redovisas inkomna yttranden under granskningen.

### Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av planförslaget.

### Gällande kommunala planer

#### Översiktsplaner

I den kommunövergripande översiktsplanen från år 2008 anges för planområdet "oförändrad markanvändning" och utgörs idag av skogsmark. Planförslaget strider således mot översiktsplanens intentioner.

Sedan översiktsplanen antogs 2008 har en omdragning av E4 skett och ett handelsområde nordöst om planområdet har etablerats vilket medfört att planområdet strategiskt fått goda förutsättningar för att kunna exploateras.

#### Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. I öster gränsar planområdet till *Detaljplan för Mo 3:30 m. fl., Medskog, 2184-P15/2* laga kraftvunnen 2015-02-26. Planens genomförandetid har inte gått ut. Området nordöst om aktuellt planområde är planlagt genom *Detaljplan för Mo 3:26 m. fl., Medskog (korsningen E4:an/Rv84) i Hälsingtuna, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län, 2184-P11/9*, laga kraftvunnen 2011-05-31. Aktuellt planförslag redovisar en markanvändning som överensstämmer med anslutande detaljplan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markförhållanden

#### Natur- och terrängförhållanden

Området ligger väl exponerat utmed Rv84:s södra sida. Planområdet sluttar åt sydost och utgörs av ett område som nyligen avverkats. Bitvis finns frötallar lämnade. I övrigt består området av ung tallskog med mindre inslag av lövträd och sly.

Markens lämplighet för bebyggande och anläggande av erforderlig infrastruktur bedöms vara god. Innan exploatering av området krävs schakt- och fyllnadsarbeten.

Den markanvändning som planförslaget medger medför att stora ytor som utgörs av kvartersmark kommer att bearbetas och schaktas. Stora delar av planområdet kommer även att hårdgöras för tillskapande av vägar, bebyggelse och upplagsplatser för verksamheter. Inom naturmark bibehålls träd och vegetation i den mån det är möjligt. För att säkerställa att träd bevaras inom naturmark införs en bestämmelse som endast medger naturvårdande avverkning. Vidare möjliggörs anläggande av dagvattendammar på naturmark, se vidare under avsnittet *Dagvatten*.

#### Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts (Tyréns 2017-04-04), vilken omfattar totalt 23 sonderingspunkter. Resultatet visar att området generellt utgörs av relativt grovkorniga moränjordar, i enstaka punkter har finkorniga jordar noterats. Kompletterande geotekniska undersökningar och beräkningar bör utföras när byggnaders utformning, laster, läge och grundläggningsdjup är fastställda.

#### Radon

Inom högriskområden för markradon ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. I normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas för att minimera radonförekomster. Planområdet utgör normalriskområde för radon enligt kommunal kartering. Planförslaget medger därtill inte bostadsbebyggelse.

#### Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet. Eventuellt påträffade föroreningar ska åtgärdas i samband med byggnation i området och anmäls då till Norrhälsinge miljökontor.

#### Fornlämningar

Inom planområdets nordöstra del, inom naturmark, finns lämningen RAÄ Hälsingtuna 552, vilken utgör en färdväg. Läns museet Gävleborg har 2016-11-09 gjort bedömningen att lämningen inte utgör hinder för genomförandet av planen, vilket även godkänts av Länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Om fynd äldre än från år 1850 hittas i samband med kommande exploatering ska detta anmälas till Länsstyrelsen.

## Bebyggelseområden

### Befintliga förhållanden

Ingen bebyggelse finns inom planområdet. Öster om området finns bebyggelse för biltvätt, lager, försäljning, kontor etc. Nordöst om området finns ett handelsområde.

### Planförslag

Detaljplanen möjliggör verksamheter som avser industri, service, lättare verkstadsindustri, tillverkning med försäljning, handel med skrymmande varor, produktion, lager och partihandel samt kontor.

Planförslaget är utformat så att en säkerhetszon om 30 meter till Rv84 bibehålls. Inom säkerhetszonen får inte byggnader och andra föremål som kan äventyra trafiksäkerheten samt påverka drift och underhåll uppföras. Zonen säkerställs genom naturmark längs med Rv84. För att uppföra fysiska hinder i form av fasta, oeftergivliga föremål inom säkerhetszonen krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Placeringen av E-området i planområdets nordöstra del uppfyller inte säkerhetszonens krav på 30 meters avstånd till Rv84. Kommunen har gjort bedömningen att placeringen är lämplig och tillstånd från Länsstyrelsen kommer att sökas.

Framtida bebyggelse inom planområdet kommer väsentligen att exponeras mot Rv84. Landskapsbilden inom närområdet är sedan tidigare präglad av exploateringar med olika verksamheter inom handel och industri. Tillkommande bebyggelse i planområdet bör utformas så att den harmonierar med befintlig bebyggelse i närområdet.

Längs med Rv84 står en elektronisk informationsskylt som inkluderats i planområdet genom planbestämmelsen c för att säkerställa att kommunen får full rådighet över informationsflödet.

E-området i planområdets nordöstra del ska inrymma pumpstation samt mast med tillhörande teknikbodar. För åtkomst till detta område ska en serviceväg inom naturmarken anläggas. Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom användningen Natur men undantag får göras när det behövs för områdets behov, som i detta fall, en mindre serviceväg för att nå en pumpstation.

I syfte att säkerställa att träd bevaras inom naturmarken införs planbestämmelserna n<sub>2</sub>. Vidare införs egenskapsbestämmelsen n<sub>1</sub> vars syfte är att säkerställa en skyddszon om 15 meter mellan Medskogstjärnbäcken och framtida bebyggelse.

### Utformning

Största bruttoarea (BTA) av fastighetsarea är 30 %.

### Kommunikationer

Från Hudiksvalls centrum finns bussförbindelse till Medskogsområdet. Närmaste busshållplats ligger cirka 250 meter öster om planområdet men gånganslutning till planområdet saknas. Kommunen för en dialog med Trafikverket gällande en framtida förbättrad trafiklösning för hela området. Skulle en ny gång- och cykelväg i framtiden

bli aktuell längs med Rv84 har utrymme säkerställts genom att marken planlagts som naturmark.

#### Trafik

Riksväg 84 har en total årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 8 155 fordon per årsmedeldygn, varav cirka tio procent utgörs av tung trafik (NVDB, Trafikverket, 2017). I närliggande områden finns idag kontor, industrier och andra verksamheter. Givet den användning som medges av aktuell detaljplan kommer trafiken på Rv84 med stor sannolikhet att öka. Ökningen bedöms i synnerhet utgöras av tung trafik som härrör till den verksamhet som etableras i området. Därtill finns eventuellt planer på att i framtiden planlägga området söder om aktuellt område. Detta ställer krav på genomtänkta och säkra trafikanslutningar.

Riksväg 84 är rekommenderad väg för farligt gods. Farligt gods är ett samlingsnamn för ämnen och produkter som har sådana farliga egenskaper att de kan skada människor, djur, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under transport. Till angränsande detaljplaner hör en förenklad riskutredning (Sweco, 2010-03-22). Den omfattar en bedömning av sannolikheten och konsekvenserna av olika representativa risk-scenarier och hur det påverkar en exploatering av planområdena. I utredningen hänvisas till Länsstyrelsen Gävleborgs föreskrift (21FS 1986:12), vilken gör gällande att ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från Rv84 gäller. Det innebär att det utan Länsstyrelsens tillstånd inte får uppföras byggnader eller andra typer av anordningar som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. En byggnadsfri zon om 30 meter har införts i planområdet i form av naturmark. För att kunna placera verksamheter närmare vägområdet än 30 meter krävs, utöver Länsstyrelsens tillstånd, att riskreducerande åtgärder vidtas.

En ny in- och utfartsväg ansluter i planområdets mellersta del från Rv84. Vidare möjliggörs en väkanslutning österut, detta för att i framtiden kunna minska antalet anslutningar längs med Rv84. En väkanslutning möjliggörs även i planområdets södra del. Detta för att kunna ansluta till framtida exploateringsområden söder om aktuellt område.

I planområdets nordvästra del finns en samfällsväg som anslutet till Rv84. Vägen är en serviceväg avsedd för skogsbruket. Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom användningen Natur men undantag får göras när det behövs för områdets behov. Bedömningen är att den samfällda vägen är ett sådant undantag och att den därmed tillåts inom naturmarken.

#### Parkering, uppställnings- och upplagsytor

Inom kvartersmark anordnas de uppställnings- och upplagsytor som framtida verksamheter kräver.

#### Gasledning

Utmed södra delen av Rv84 finns en markförlagd ledning som försörjer värmekraftverket i Djuped med biogas. Ledningens placering bedöms inte påverkas av planens genomförande.

### Offentlig och kommersiell service

Ett brett utbud av service finns i Hudiksvalls centrum, cirka fem kilometer från planområdet. Medskogsområdet är inne i en expansiv etableringsfas avseende handel, trafikantservice, kontor och industri och ett relativt nyetablerat handelsområde finns precis nordöst om planområdet.

### Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta vid nybyggnation. Lagkraven i ALM 2 ”tillgänglighet på allmänna platser” tillämpas integrerat i utformningen där ramper, trappor, räcken, kontrastmarkeringar med mera inordnas. Föreskrifterna och de allmänna råden i ALM 2 6-16 § ska följas inom området.

All bebyggelse ska följa gällande tillgänglighetskrav enligt BBR

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ny bebyggelse kan dock anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem enligt genomförd VA-utredning. Det åligger Tekniska nämnden att besluta om en utökning av verksamhetsområdet. En pumpstation kommer att anläggas inom kvartersmark med bestämmelsen E<sub>2</sub>.

### Dagvatten

Planens genomförande medför att stora delar av kvartersmarken - som idag består av skogsmark - kommer att hårdgöras för bebyggelse, parkeringar, upplags- och uppställningsytor. Stora hårdgjorda ytor ökar risken för att dagvattnets avrinningsmönster ändras.

Området sluttar i sydostlig riktning och utgörs idag av skogsmark, med flödesriktningen mot Medskogstjärnsbäcken, som i relativt liten utsträckning rinner genom planområdets sydöstra del. Enligt den genomförda dagvattenutredningen ökar dagvattenflödet avsevärt vid genomförandet av planen. Flödesriktningen för dagvatten bedöms inte påverkas nämnvärt. Dagvatten bör inte ledas ut direkt i Medskogstjärnsbäcken, då ett högre flöde än i dagsläget inte tillåts.

För att säkerställa dagvattenhanteringen innehåller planförslaget tre dagvattendammar (fördröjningsmagasin) som ska samla upp, fördröja och rena dagvatten från kvarters- och vägmark. Dammarna kommer således även att utgöra ett skydd för bäcken. Dagvattendammarna avtappar sedan renat dagvatten till Medskogstjärnsbäcken. Dagvattendammarnas exakta lägen fastslås i projekteringsfasen.

Hantering av dagvatten från kvartersmark ska även, där så är möjligt, omhändertas lokalt genom fördröjning och rening. Infiltration ska ske där marken är lämplig.

Kommunen ansvarar för byggnation, drift och skötsel av planerade dagvattendammar som ligger inom naturmarken. Inom kvartersmarken ansvarar



respektive fastighetsägare för byggnation, drift och skötsel av erforderlig dagvattenhantering.

Kommunen gör bedömningen att dagvattendammarna ingår i användningen Natur och därför inte kräver strandskyddsdispens eller att strandskyddet upphävs i detaljplanen. Kommunen bedömer att användningen Natur är förenligt med strandskyddets syften och att strandskyddet därför inte ska upphävas inom naturområdet.

En beräkning av schablonhalter av föroreningar i dagvatten utifrån tilltänt markanvändning samt beräkning av storlek och reningsförmåga på adekvat reningsdamm har genomförts. Utifrån detta har föreslagits att reningsdammen bör uppta en storlek av 1 200 m<sup>2</sup> och på grund av områdets karaktär bör flera mindre dammar anläggas istället för en stor. Nedan visas beräknade schablonhalter i dagvatten för planerad exploatering av planområdet:

	<b>P</b> µg/l	<b>N</b> mg/l	<b>Pb</b> µg/l	<b>Cu</b> µg/l
Före rening	224	1.6	21	33
Efter rening (en 1200 m <sup>2</sup> damm)	61	1.2	3.1	12
Vedertagna riktvärden för små recipienter	160	2	8	18
Vedertagna riktvärden för stora recipienter	200	2.5	10	30
	<b>Zn</b> µg/l	<b>Cd</b> µg/l	<b>Cr</b> µg/l	<b>Ni</b> µg/l
Före rening	199	1.04	9.9	12
Efter rening (en 1200 m <sup>2</sup> damm)	45	0.45	1.9	3.3
Vedertagna riktvärden för små recipienter	75	0.4	10	15
Vedertagna riktvärden för stora recipienter	90	0.45	15	20
	<b>Hg</b> µg/l	<b>SS</b> mg/l	<b>Oil</b> mg/l	<b>BaP</b> µg/l
Före rening	0.053	74	1.7	0.105
Efter rening (en 1200 m <sup>2</sup> damm)	0.024	11	0.26	0.024
Vedertagna riktvärden för små recipienter	0.03	40	0.4	0.03

Vedertagna riktvärden för stora recipienter	0.05	50	0.5	0.05
--	------	----	-----	------

### El, värme och telekommunikationer

Planområdet ansluts till elnätet. Inom planområdet redovisas en markstation ( $E_1$ ) för ändamålet.

### Skydd av ledningar

Alla ledningar inom kvarteret ska så långt som möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredning av dessa.

### Avfall

Avfall som uppkommer av verksamheter inom området hanteras inom respektive fastighet. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade till den faktiska mängd avfall som genereras. Respektive framtida fastighetsägare ansvarar för genererat avfall och bekostar utrymmen för insamling och utsortering.

Hämtning av hushållsavfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun. Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatser och, där så erfordras, ska tillräckliga vändningsmöjligheter för fordon ges.

### Postmottagning

Framtida fastighetsägare ska i samband med nybyggnation ta kontakt med PostNord gällande godkännande av postmottagning.

### 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

Planförslaget medger olika former av industriverksamhet som sannolikt kommer att generera ökade trafikflöden och alstra mer buller än i dagsläget (maj 2019). I närområdet finns bulleralstrande verksamheter. Det finns ingen bostadsbebyggelse inom en radie på 1,5 kilometer från planområdet. I övrigt finns ingen särskilt störningskänslig verksamhet i närområdet.

Ett genomförande av planen kommer med stor sannolikhet medföra en trafikökning på Rv84, vilket även kommer att påverka bullersituationen i området. Bullerökningen bedöms i synnerhet utgöras av tung godstrafik som härrör till den verksamhet som etableras i området.

Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Kvartersmarken är inte belägen i ett område där det föreligger risk för ras och skred, ingen risk för skadliga sättningar bedöms föreligga. Närområdet är därtill bebyggt sedan tidigare. Markens beskaffenhet bedöms vara tjänlig för uppförande av byggnader och övriga inrättningar i enlighet med planförslaget.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Miljöbedömningsprocessen

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. Enligt övergångsbestämmelserna gäller det gamla 6 kap. miljöbalken i aktuellt fall, eftersom handläggningen av planärendet påbörjats innan ikraftträdandet av SFS 2017:955.

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

### Behovsbedömning

Behovsbedömningen 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.

Länsstyrelsen har 2016-04-01 i sitt yttrande till behovsbedömningen gjort bedömningen att en miljöbedömning bör göras inom vilken en MKB bör upprättas. En MKB har tagits fram av konsultföretaget WSP (2017-06-01, reviderad 2019-05-17).

### Sammanfattning av MKB

De miljöaspekter som i MKB:n bedömts vara mest betydande för planens genomförande är vatten och avlopp, strandskydd, buller, dagvatten och kulturmiljö. Därutöver redovisas i MKB:n mer översiktligt andra miljöaspekter.

Planområdet omfattas av riksintresset för kommunikation: Rv84 Hudiksvall-Riksgränsen. Bedömningen är att planens genomförande inte kommer att påverka riksintresset negativt.

Vad gäller buller bedöms gällande riktvärden inte överskridas av planerad exploatering. I samband med exploateringen av området finns anledning att anta att

förhöjda bullernivåer i planområdes direkta närhet kan förekomma. Ingen bostadsbebyggelse finns inom 1,5 kilometer från planområdet.

Planområdet omfattas delvis av strandskydd, då Medskogstjärnbäcken rinner genom planområdets östra del. Ett lokalt omhändertagande av dagvattnet planeras. Risken för översvämningar, sättningar och erosion anses vara liten.

Inga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas till följd av planens genomförande. Detsamma gäller för miljö kvalitetsnormer avseende vatten. Planen bedöms inte innebära att miljömålen för Hudiksvalls kommun påverkas så till den grad att de inte kan uppnås.

### Förenlighet med miljöbalken

Planförslaget bedöms inte strida mot miljöbalkens allmänna mål och hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens lokaliseringsprincip enligt 2 kap 6 §.

### 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.

Genom det aktuella planområdets södra delar rinner Medskogstjärnbäcken. Delar av planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter. 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.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet bedöms föreligga enligt 7 kap § 18c punkt 5 miljöbalken, nämligen att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Den tänkta exploateringen bedöms vara mycket viktig för näringslivsutvecklingen i Hudiksvalls kommun och för utvecklingen av ett redan etablerat industriområde. Vidare har området enligt 7 kap § 18c punkt 1 miljöbalken, redan tagits i anspråk genom Dellenbanan vilket medför att det delvis saknar betydelse för strandskyddets syften.

Det rörliga friluftslivet i anslutning till det område där strandskyddet föreslås upphävas bedöms vara av ringa omfattning. Genomförandet av planen bedöms inte heller medföra någon påtaglig inverkan på natur- och strandförhållandena eller förutsättningar för växt- och djurlivet i området. Närmiljön vid vattendraget hålls fri från bebyggelse genom allmän platsmark. Upphävandet av strandskydd redovisas i plankartan med en administrativ linje (a<sub>1</sub>).

### Riksintressen

Planförslaget är beläget längs med Rv84, vilken utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Riksintresse innebär enligt miljöbalken att utpekade områden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Genomförandet av planen bedöms inte påverka riksintresset för kommunikationer.

### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel för att tillförsäkra en god miljö kvalitet för människors hälsa och miljön. Enligt 5 kap. miljöbalken ska gällande MKN beaktas vid framtagande av detaljplaner.

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområdet Kustområde (SE44045) enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) och delavrinningsområdet Ovan (SE684379-156752). Delar av Medskogtjärnsbäcken (SE684396-156754) som ligger öster om planområdet omfattas av MKN för ytvatten. Gällande statusklassning anger måttlig ekologisk status samt att vattenförekomsten ej uppnår god kemisk status. Kvalitetskrav för vattenförekomsten är att den uppnår god ekologisk status till 2021. Miljögifter och habitatförändringar utgör miljöproblem för vattenförekomsten. Betydande påverkanskällor för miljöproblemen härrör från atmosfärisk deposition och fysisk påverkan. Det finns ingen grundvattenförekomst inom fem kilometer från planområdet.

Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB) gör på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräkningar av partikelhalten (PM<sub>10</sub>) och kvävedioxidhalten (NO<sub>2</sub>) i luften. Luftkvaliteten i Hudiksvalls kommun är relativt sett god (beräknat på utsläppsåret 2015). I tätorterna finns bitvis förhöjda halter av kvävedioxid och bensen, som kan påverka människors hälsa negativt, särskilt vid hårt trafikerade vägar. Utanför tätorterna är halterna av luftföroreningar betydligt lägre. Beräkningarna från SLB visar att föroreningshalterna vid planområdet är låga, varför normvärdena bedöms klaras. Ett genomförande av planen bedöms medföra att trafiken i området kommer att öka, vilket bedöms påverka luftföroreningsnivåerna i området negativt. Det finns dock inte anledning att anta att normvärdena inte kommer att klaras efter en exploatering. Det finns därför inte anledning att anta att det föreligger risk för försvårande av uppfyllelse eller överskridande av gällande MKN.

### Naturskydd

Det finns, utöver strandskyddet, inget områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken inom eller i anslutning till planområdet.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Detaljplanen förväntas att antas av kommunfullmäktige under första kvartalet 2020 förutsatt att inget överklagande sker.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock fortsatt därefter tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplanen.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för anläggningsarbeten, drift och underhåll av gator och vatten- och avloppsledningar inom allmän platsmark. Anläggning och skötsel av dagvattendammar på allmän platsmark utförs av kommunen. Vidare anlägger och underhåller kommunen avledningsdiket för dagvatten på allmän platsmark. Kommunen är ansvarig för att söka tillstånd för markavvattning innan avledningsdiket anläggs. Kommunen ska också söka tillstånd hos Trafikverket för ny väganslutning till Rv84.

För behövliga rättighetsupplåtelser, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar respektive framtida fastighetsägare. Beroende på vilken typ av verksamhet som etableras inom planområdet kan verksamhetstillstånd fordras. Verksamhetsutövarna ansvarar för att söka erforderliga tillstånd för att bedriva verksamheten.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Ägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs idag av Hudiksvalls kommun.

#### Fastighetsbildning

Utrymme för VA-ledningar med tillhörande pumpstation och elledningar med markstation upplåts lämpligen med ledningsrätt.

Inom kvartersmark avses flera fastigheter för olika verksamheter bildas genom avstyckning. Hudiksvalls kommun ansöker och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar inför försäljning till byggherrar.

*Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.*

En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmåteriförrättning. Vid förrättningen beslutas om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Förvaltningen av en gemensamhetsanläggning kan ske genom delägarförvaltning eller genom en samfällighetsförening, en så kallad föreningsförvaltning. Förvaltningen av gemensamhetsanläggningen tas upp i samband med förrättningen.

Vid bildande av nya fastigheter kan behov av gemensamma utrymmen för exempelvis utfart (anslutning till den allmänna platsmarken GATA) uppstå. Detta löses genom att ett servitut eller gemensamhetsanläggning bildas för ändamålet.

Inom planområdet finns ett avtalsservitut samt en samfälld väg:

- Avtalsservitut kraftledning 91/6008, inskriven 1991-05-14.
- Samfälld väg. Den samfälda vägen är en serviceväg för skogsbruket.

## **Tekniska frågor**

Tekniska utredningar

Den geotekniska utredningen, som genomförts av Tyréns (2017-04-04), ger en bild av rådande geotekniska förhållanden i området, men bör kompletteras med undersökningar och beräkningar när byggnaders utformning, laster, läge och grundläggningsdjup är fastställt.

Gasledning

Kontakt med Tekniska förvaltningens avfallsavdelning ska tas innan eventuella markarbeten vidtas inom eller i direkt närhet till upprättat u-område.

Parkering, uppställnings och upplagsytor

Respektive framtida fastighetsägare ansvarar för och anlägger erforderliga parkeringsytor för verksamheten.

El, värme och telekommunikationer

Respektive framtida fastighetsägare 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 respektive framtida fastighetsägare. Anslutningspunkt anges av huvudman.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande bekostas av kommunen. Plankostnaden täcks helt eller delvis då kommunen får en inkomst i samband med försäljning av mark till exploatörer.

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen genom Tekniska förvaltningen får kostnader för anläggande, underhåll och drift av allmän platsmark.

### Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Behövliga rättighetsupplåtelser, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av respektive framtida fastighetsägare. Anslutningsavgift för vatten och avlopp debiteras respektive framtida fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.

### Bygglov

Bygglov söks av respektive framtida fastighetsägare hos Plan- och bygglovskontoret i Hudiksvalls kommun och debiteras enligt gällande taxa.

## MEDVERKANDE

Plankartan och delar av planbeskrivningen har upprättats av Arctan AB genom Richard Söderlund och Sten-Olof Schärdin i samråd med Plan- och bygglovskontoret, Hudiksvalls kommun. Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats av WSP genom Fanny Rudén, Johanna Lindvall och Daniel Johnson.

Jonas Rasmusson, miljöingenjör, Hudiksvalls kommun.

Malin Sonerud, projekteringsingenjör, Hudiksvalls kommun.

Plan- och bygglovskontoret

Hudiksvalls kommun

Anna Ryttlinger  
Planarkitekt

Eva Bodell  
Mark- och exploateringsingenjör