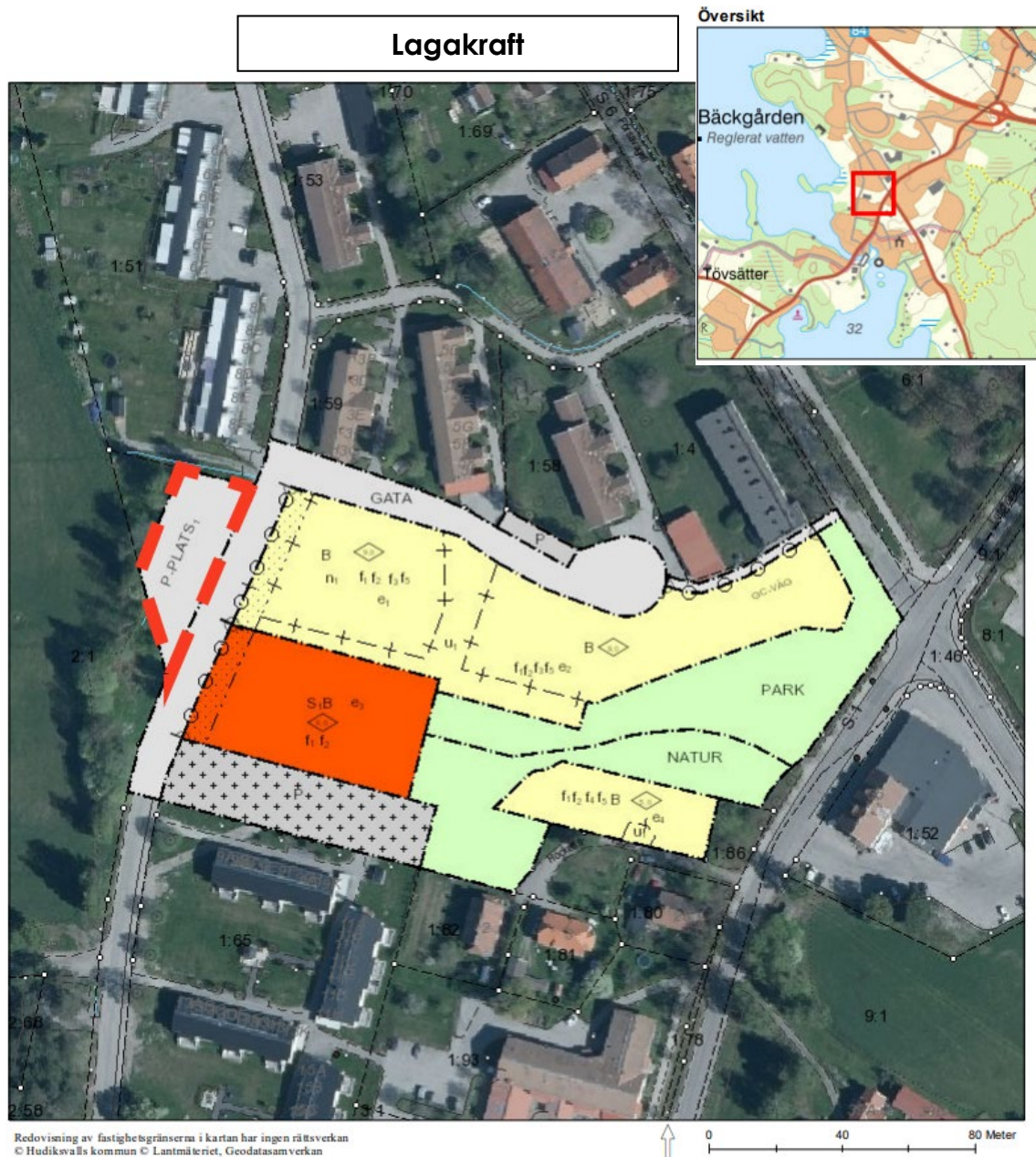




## Planbeskrivning för:

Detaljplan för fastigheten FORSA-LUND 1:78 m.fl. i Sörforsa,  
Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län (Dnr: PLAN.2018.16)

Ändring av detaljplan för fastigheten FORSA-LUND 1:78 m.fl. i  
Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län (Dnr:2023.1)



|   |           |
|---|-----------|
| <b>INLEDNING</b>  | <b>4</b>  |
| Bakgrund.....   | 4         |
| Ändring av detaljplanen FORSA-LUND 1:78 m.fl. (2184-P2022/3).....   | 4         |
| <b>DETALJPLAN FÖR FORSA-LUND 1:78 MFL I SÖRFORSA, HUDIKSVALLS KOMMUN</b>  | <b>6</b>  |
| Planförfarande.....   | 6         |
| Handlingar.....   | 6         |
| Planens syfte.....  | 7         |
| Plandata.....   | 7         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>  | <b>7</b>  |
| Riksintressen.....  | 7         |
| Naturskydd.....   | 8         |
| Gällande kommunala planer.....  | 9         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER</b>   | <b>12</b> |
| Markområde.....   | 12        |
| Buller.....   | 13        |
| Bebyggelseområden.....  | 15        |
| Gatustruktur.....   | 16        |
| Planförslag.....  | 17        |
| Teknisk försörjning.....  | 19        |
| Störningar, risk och säkerhet.....  | 21        |
| Miljöbedömning.....   | 21        |
| <b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>  | <b>22</b> |
| Administrativa frågor.....  | 22        |
| Fastighetsrättsliga frågor.....   | 22        |
| Tekniska frågor.....  | 23        |
| Ekonomiska frågor.....  | 24        |
| <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>   | <b>24</b> |
| <b>ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR FORSA-LUND 1:78 MFL I SÖRFORSA, HUDIKSVALLS<br/>KOMMUN</b>                         | <b>25</b> |
| Planändringens syfte.....   | 25        |
| Planens handlingar.....   | 25        |
| Planförfarande.....   | 25        |
| Plandata och markägoförhållanden.....   | 26        |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>  | <b>27</b> |
| Nämndbeslut.....  | 27        |
| Översiktsplan 2035.....   | 28        |
| Detaljplan.....   | 28        |
| Hudiksvalls kommuns VA-policy, 2018.....  | 29        |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan.....  | 29        |
| <b>AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN</b>   | <b>30</b> |
| 3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst<br>riksintressen..... | 30        |
| 4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.....   | 30        |
| 5 kap. MB – Olika föroreningar i utomhusluft (SFS 2010:477).....  | 30        |
| 5 kap. MB - Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660).....  | 31        |

|   |           |
|---|-----------|
| 5 kap. MB - Omgivningsbullen (SFS 2004:675).....  | 32        |
| 7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 mm.<br>..... | 32        |
| <b>PLANFÖRSLAG TILL PLANÄNDRING</b>   | <b>32</b> |
| Markanvändning.....   | 32        |
| Parkering.....  | 32        |
| Utfart .....  | 33        |
| Vatten och avlopp.....  | 34        |
| <b>KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN</b>  | <b>36</b> |
| <b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>  | <b>37</b> |
| Organisatoriska frågor.....   | 37        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....  | 37        |
| Ekonomiska frågor.....  | 37        |
| Tekniska åtgärder.....  | 38        |
| <b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>   | <b>38</b> |

## INLEDNING

### Bakgrund

2022-05-20 vann ”*detaljplanen för FORSA-LUND 1:78 m.fl.*” (2184-P2022/3) laga kraft. Syftet med detaljplanen var framförallt att möjliggöra för trygghetsbostäder och bostäder inom fastigheten FORSA-LUND 1:78 i centrala Sörforsa för att kunna möta det bostadsbehov som finns inom Hudiksvalls kommun. Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft har byggnation påbörjats av Glada HudikHem, Hudiksvalls kommuns bostadsbolag. Intresset av att projektet med Forsa-Lund genomförs är stort. Dock har problem uppstått när Hudiksvalls kommuns mark- och exploateringsenhet avser försälja mark för att kunna tillgodose de parkeringsbehov som de nya bostäderna medför eftersom parkeringsyta i nordväst är planlagd som allmänplats och inte som kvartersmark. För att kunna genomföra projektet krävs att den allmänna parkeringsytan ändras till förmån för enskilt ändamål.

### Ändring av detaljplanen FORSA-LUND 1:78 m.fl. (2184-P2022/3)

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för en ändring. Ändringen ska dock rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Vid ändring av detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan, oftast och lämpligast är att tillämpa ett standardförfarande.

Området som föreslås planändras är i ”*detaljplanen för FORSA-LUND 1:78 m.fl.*” planlagd som allmänplats parkering (**P-PLATS**<sub>1</sub>). Med nuvarande användning är kommunen huvudman och ska därmed sköta och hålla platsen tillgänglig för allmänheten. Detta var dock inte intentionen när detaljplanen arbetades fram. I planbeskrivningen går att läsa att ”*parkering i den än mer västliga delen av planområdet återfinns för att tillgodose boende och besökare med parkering*”. För att trygga kommande boendes behov av parkering föreslås därmed denna yta ändras till kvartersmark för bostäder (**B**) som i sin tur regleras med ytterligare bestämmelser för att säkerställa parkeringsbehovet. Förslagen ändring anses därmed stämma stämmer väl överens, eller till och med bättre överens, med den ursprungliga planens intentioner. Med den nya föreslagna markanvändningen tryggas de boendes behov av parkering långsiktigt då området inte kan tas i anspråk för annat, vilket är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Kommunens bedömning är därmed att föreslagen ändring rymms inom den ursprungliga detaljplanens syfte samt att en ny lämplighetsprövning inte behövs göras eftersom ytan, även efter denna ändring, kommer att användas för parkering.

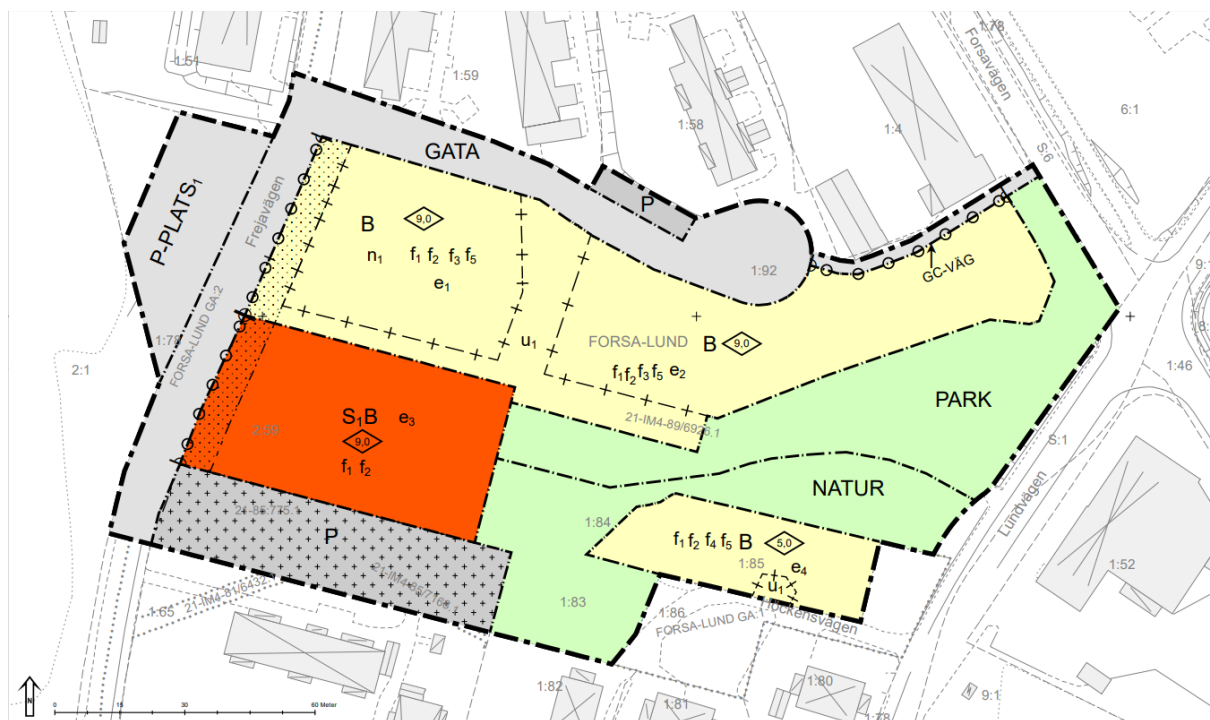


Bild 1: Detaljplanen FORSA-LUND 1:78 m.fl. (Laga kraft 2022-05-20)

Planändringen utgår från ”detaljplanen FORSA-LUND 1:78 m.fl.” (2184-P2022/3). Detta innebär att den föreslagna ändringen är ett komplement till detaljplanens övriga delar, som fortsatt gäller efter att ändringen vunnit laga kraft. För att ändringen ska följa Boverkets föreskrifter har den ursprungliga planbeskrivningen och plankartan kompletterats med ändringen. Detta dokument utgör den uppdaterade planbeskrivningen vilken är uppdelad i två delar, *detaljplan för FORSA-LUND 1:78 m.fl. i Sörforsa, Hudiksvalls kommun* samt *Ändring av ändring av detaljplan för FORSA-LUND i Sörforsa, Hudiksvalls kommun*. I respektive del beskrivs respektive detaljplans plan- och bedömningsprocess, planförslag, konsekvenser samt genomförande. Tidigare plankarta uppdateras även med nya användnings- och planbestämmelser för berört geografiskt område.

Följande användningsbestämmelser föreslås utgå:

- **P-PLATS<sub>1</sub>**

Följande användningsbestämmelser föreslås tillkomma:

- **Bostäder (B)**

Följande egenskaps/administrativa bestämmelser föreslås tillkomma:

- **(n<sub>2</sub>)** Marken ska anordnas för minst 20 parkeringsplatser
- **(j<sub>1</sub>)** Endast en in- och utfart får anordnas inom fastigheten
- **(u<sub>1</sub>)** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- **(++)** Endast komplementbyggnader för garage eller carports får placeras
- **(::)** Marken får inte förses med byggnad

# DETALJPLAN FÖR FORSA-LUND 1:78 MFL I SÖRFORSA, HUDIKSVALLS KOMMUN

## Planförfarande

Byggnadsnämnden beslutade 2018-12-11 (§ 108) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för Forsa-Lund 1:78 m.fl.

Aktuell detaljplan handläggs med ett utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Förfarandes olika steg redovisas nedan:

### Utökat förfarande



**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 detaljplaneförslaget granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.*

**Granskningsutlåtande:** *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Endast mindre revideringar kan göras 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 detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Planens syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra för trygghetsbostäder och bostäder inom aktuellt område. Inom planområdet finns idag en förskola som fortsatt ska vara kvar men med möjligheten för ombyggnation till bostäder. I detaljplanen säkerställs det med planbestämmelser hur det kulturhistoriska värdet ska bevaras och leva kvar i Sörforsa tätort. En exploatering utgör en viktig del för en vidareutveckling av tätorten och utvecklingen för att möta bostadsbehovet som finns inom Hudiksvalls kommun

## Plandata

### Områdets läge och areal

Planområdet är centralt beläget i Sörforsa cirka 1 mil från Hudiksvalls centrum och omfattar cirka 1,3 hektar. Området består idag av en parkmiljö med lekplats och en förskola i nära anslutning till bostadsbebyggelse. I närområdet finns det även dagligvaruhandel, service i mindre omfattning samt bostadsbebyggelse.

### Markägoförhållande

Fastigheterna Forsa-Lund 1:78, 1:83, 1:84, 1:85, 1:86 och 2:59 ägs av kommunen, Forsa-Lund 1:92 ägs av AB Hudiksvallsbostäder.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken 3 kap 6§. Utmärkande drag för Sörforsa tätort är dess odlingslandskap i en förhistorisk centralbygd med järnålderslämningar som tydligt är knutna till nuvarande bebyggelsestruktur. Inom den lokala bygden användes vattenkraft för driften av kvarnar, sågverk och arbete med lin. Riksintresset ger sig uttryck i form av ett förindustriellt samhälle med jordbruk och verksamheter knutna till vattendragen. Tydliga tecken på linspinneriverksamheten som utmärker sig är de storslagna hälsingegårdarna från 1800-talet och tjänstemannabostäder och arbetarbostäder tillhörande linspinneriet. Det som utmärker tjänstemannabostäder för närområdet är dess stora volym i förhållande till andra hus och dess karaktärsdrag med röd träfasad och vita knutar och gröna dörrar, stora spröjsade fönster samt de röda tegeltaken med murade skorstenar, samt att husen är upphöjda från marknivå med en sockel av granit.





*Bild 1: Tjänstemannabostad ritad av Cyrillus Johansson, uppförda mellan åren 1915 - 1918 vid Höckensvägen, sydöst om planområdet*

## Naturskydd

Utmed Lundvägen finns en trädallé vilket omfattas av ett generellt biotopskydd. Enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) kan ett mindre område som utgör en livsmiljö eller är särskilt skyddsvärd förklaras som biotopskyddsområde. Inom ett område med biotopskydd får varken verksamheter eller åtgärder som skadar biotopskyddet tas. Bedömningen görs att planförslaget inte påverkar trädallén negativt med aktuellt avstånd till bostadsbebyggelse.





*Bild 2: Trädallé längs med Lundvägen, öster om planområdet*

## Gällande kommunala planer

### Översiktliga planer och program

I den kommunövergripande översiktsplanen (2008) framgår det att det är ett nära pendlingsavstånd till Hudiksvall och Iggesund. Inom tätorten har markområden reserverats för nya bostäder. Det aktuella området är utpekad för en oförändrad markanvändning men däremot visar översiktsplanen att det i Sörforsa behövs mötesplatser i form av torg och parker. Vilket gör att detaljplanen delvis stämmer överens med översiktsplanen.

Kommunens arbete med en ny översiktsplan pågår och samrådsförslaget förväntas vara klart innan sommaren 2021. Av den nya översiktsplanen pekats aktuellt område ut som utvecklingsområde för bostäder. Vidare framgår att kommunens viljeinriktning är att bebyggelseutvecklingen för kommunens mindre tätorter i första hand ska lokaliseras till redan befintliga bebyggelsestrukturer. Bedömningen är således att aktuellt detaljplaneförslag överensstämmer helt med den nya översiktsplanens intentioner.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området finns det fem gällande detaljplaner

- *Detaljplan för område vid Höckensvägen i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs*

*län (aktnr 90:247)*

- *Detaljplan för område vid Frejavägen, Norrtull m.m. i Sörfors, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län (aktnr 90:149)*
- *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för fastigheterna Lund 1:78, 2:16 m fl i Sörforsa, Hudiksvalls kommun (aktnr 79:1493).*
- *Förslag till byggnadsplan över Sörforsa i Forsa socken och kommun, Gävleborgs län (aktnr Forsa nr. 1042)*
- *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för SKARMYRAOMRÅDET i Sörforsa, Forsa kommun, Gävleborgs län. (aktnr Forsa s:n 1497).*

Detaljplan för område vid Höckensvägen i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län (aktnr 90:247)

Planen anger att fastigheten Forsa-Lund 1:83 och 1:84 har användningen (**PARK**) och (**NATUR**). Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är bostadsbebyggelse (**B**) med egenskapsbestämmelser och utformningskrav om att värna den kulturhistoriska bebyggelsen och miljön. Beteckningen (**n**) anger att trädbestånd inom fastigheten Forsa-Lund 1:83 och 1:84 ska hållas vårdat. För Forsa-Lund 1:85 anges med beteckningen (**e<sub>1</sub>**) att endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet med endast en bostadslägenhet i huvudbyggnaden. Byggnadshöjden regleras till 4,5 m samt en högsta tillåtna totalhöjd på 8,5 m.

För fastigheten Forsa-Lund 1:86 anges bostäder (**B**). Inom fastigheten finns bestämmelse att när en ändring av byggnad görs får den inte förvanska dess karaktär (**q**), men även att dess storlek, form, färgsättning och karaktäristiska detaljer tar hänsyn till omgivande bebyggelse. Fasader ska vara av träfasad och tak av rött taktegel. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till områdets egenart

För fastigheterna Forsa-Lund 1:81, Forsa-Lund 1:82 och Forsa-Lund 1:80 finns bestämmelse gällande högsta tillåtna byggnadshöjd till 5,5 meter samt regleringar av placering av huvudbyggnader och uthus.

Detaljplan för område vid Frejavägen, Norrtull m.m. i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län (aktnr.90:149)

Planen berör fastigheten Forsa-Lund 1:78 vilken anger markanvändningen parkområde (**PARK**). Inom fastigheten finns även markanvändningen naturområde (**NATUR**). För naturområdet finns en tillhörande egenskapsbestämmelse som anger att trädbeståndet ska hållas vårdat (**n**). Inom fastigheten finns en yta avsedd för lek (**lek**) samt en mindre plan för bollspel (bollek). Inom fastigheten finns en gång och cykelväg lokaliserad (**GC-VÄG**).

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för fastigheterna Lund 1:78, 2:16 m fl i Sörforsa, Hudiksvalls kommun (akt nr 79:1493)

Anger att en sanering skulle genomföras för det då nedgångna området och istället uppföra bostäder samt servicefunktioner.

Förslag till byggnadsplan över Sörforsa i Forsa socken och kommun, Gävleborgs län (akt nr Forsa nr. 1042)

Berör fastigheten Forsa-Lund 1:78 och anger för den berörda delen inom planområdet att markanvändningen ska vara Park eller plantering.

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för SKARMYRAOMRÅDET i Sörforsa, Forsa kommun, Gävleborgs län. (akt nr Forsa s:n 1497)

Berör den östra delen av planområdet och anger parkmark.

Sammanfattning av gällande detaljplaner efter detaljplaneförslag

De fem gällande planerna som berör området kommer att delvis upphävas. I de tidigare detaljplanerna har reglering av utformning varit viktigt. De regleringarna gällande planer har föranleder även till att ett förslag avseende flerbostadshus inte är möjligt.

- Detaljplanen *Detaljplan för område vid Höckensvägen i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (akt nr 90:247) ersätts till viss del av den aktuella detaljplanen. Avseende fastigheterna Forsa-Lund 1:83, 1:84 och 1:85 är markanvändningen idag parkområde (**PARK**) och naturområde (**NATUR**) vilket i den nya detaljplanen kommer avses för parkområde (**PARK**) och bostäder (**B**).
- Gällande *Detaljplan för område vid Frejavägen, Norrtull m.m. i Sörforsa, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (akt nr.90:149) upphör för det område som nu ingår i aktuellt planförslag. För Forsa-Lund 1:78 avses markanvändningen parkområde (**PARK**) och naturområde (**NATUR**) där del av parkområdet utgår för möjliggörandet av bostäder.

För den östra och västra delen av fastigheten är det idag planlagt för parkområde (**PARK**) samt en yta avsedd för mindre plan för bollspel (**bollek**). Den del av planområdet som var planlagt med en plan för bollspel utgår och istället möjliggörs bostadsändamål. Yta för lek kan förslagsvis anordnas inom parkområdet i aktuellt planförslag.

För del av fastigheten Forsa-Lund 1:78 är det idag beläget en gång- och cykelväg (**GC-VÄG**) vilken tas bort i aktuellt planförslag men omöjliggörs inte inom den aktuella markanvändningen bostäder och park då gång- och cykelvägen kan ses som ett komplement.

- *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för fastigheterna Lund 1:78, 2:16 m fl i Sörforsa, Hudiksvalls kommun* (akt nr 79:1493). I den del av denna gällande detaljplan som planförslaget berörs av aktuellt planförslag ändras till parkeringsändamål.
- *Förslag till byggnadsplan över Sörforsa i Forsa socken och kommun, Gävleborgs län* (akt nr Forsa nr. 1042). Berör den västra delen av planområdet inom fastigheten Forsa-Lund 1:78, den befintliga markanvändningen park och plantering utgår till förmån för parkering.
- *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för SKARMYRAOMRÅDET i Sörforsa, Forsa kommun, Gävleborgs län.* (akt nr Forsa s:n 1497). Den berörda delen av planområdet som anger parkändamål ändras till bostadsändamål men är fortfarande till viss del parkmark.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markområde

#### Geotekniska förhållanden

För planområdet inom Forsa-Lund 1:78 består den huvudsakliga jordarten av lera men för hela fastighet Forsa-Lund 1:85 och del av 1:78 samt 1:84 är grundjordlagret morän. För fastigheten Forsa-Lund 2:59 samt del av Forsa-Lund 1:65 består grundjordlagret av lera. Detta utgår från flygbildstolkning samt fältkontroller längs med vägnätet från 1996.

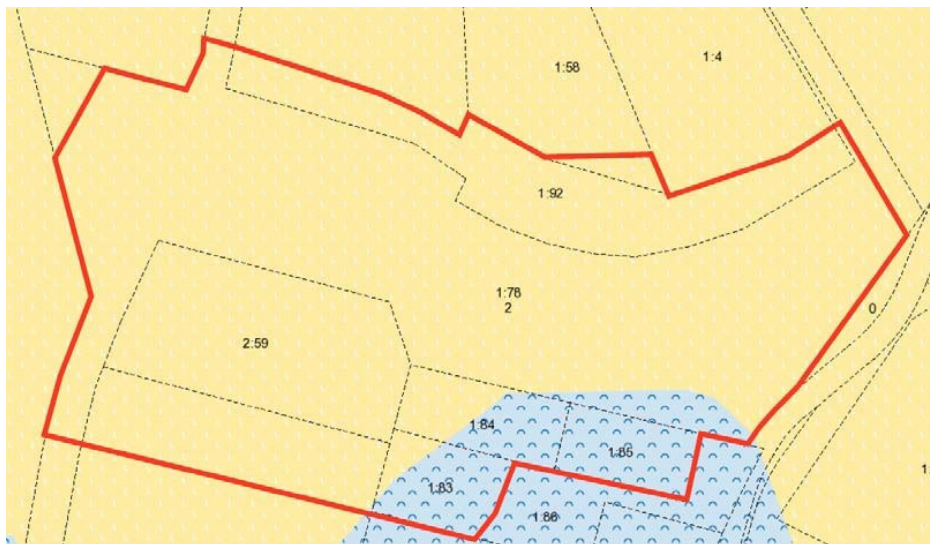


Bild 3: Planområdet inringat i rött och de olika jordarterna i lera (gul) och morän (blå)

#### Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

## Föroreningar

Inga potentiellt förorenade delar av området är kända. Eventuella föroreningar ska anmälas till Norrhälsinge miljökontor för efterföljande åtgärd.

## Luftkvalitet

Hudiksvalls kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) för utsläppsåret 2015.

Beräknade halter för området:

14–16 µg/m<sup>3</sup> PM per år (normvärde 40 µg/m<sup>3</sup>, miljökvalitetsmål 15 µg/m<sup>3</sup>).

<12 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> per år (normvärde 40 µg/m<sup>3</sup>, miljökvalitetsmål 20 µg/m<sup>3</sup>).

Gällande normvärden och miljökvalitetsmål klaras idag i området. Framtida byggnationer bedöms inte medföra att värden och mål överskrids.

## Buller

Området angränsar till den statligt ägda vägen riksväg 667 (Lundvägen). För det aktuella planområdet finns det en dygnstrafikräkning utförd av Trafikverket från år 2019-10-04 kl.12:00 – 2019-10-07 kl.12:00. Den beräknade dygnstrafiken visade att antalet passager var 6266 st.

Med en schablonmässig beräkning av dygnsmedeltrafiken för Lundvägen visar det att trafikmängden genererar en dygnsekvivalent ljudnivå av 63 dBA vid ett avstånd av 10 meter från vägbanans mitt, vid ett längre avstånd än 10 meter avtar ljudnivån. Med en placering cirka 20 meter ifrån vägens mitt bör de två nordöstra delarna avsett för bostäder klara kravet på 60 dBA intill fasaden.

För att säkerställa att bullervärdena klarar Boverkets rekommendationer har en mer djupgående bullerutredning tagits fram som redovisar både dagens bullernivåer, men även 2040 års förväntade värden. Utredningen visar på att bostäderna som planeras i området klarar kravet på 60 dBA intill fasaden både för dagens nivåer samt 2040 års förväntade bullervärden. Se bild 4–7 nedan.

## Beräkningsfall 2, Nuläget

Bullernivåerna i fasad är 57 dBA. Varje lägenhet har möjlighet till uteplats i två väderstreck, det högsta värdet är 50 dBA på den tysta sidan. 55 dBA på södra sidan, 40 dBA på norra.

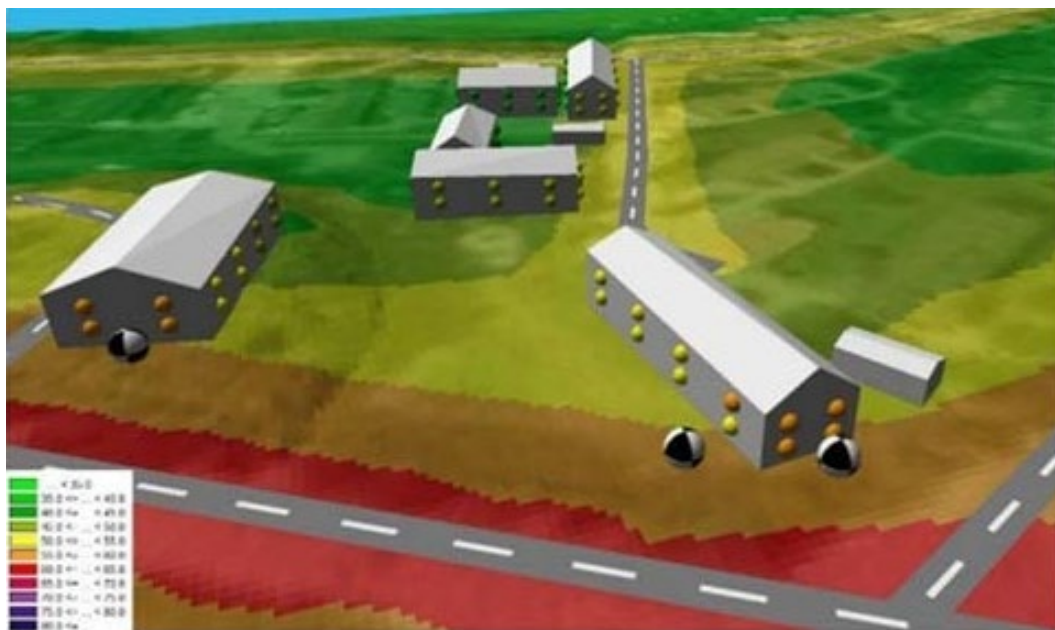


Bild 4: 3D-vy på beräkningsfall 2 med ljudspridningskartan projicerad på marken

#### Beräkningsfall 2, 2040

Bullernivåerna i fasad är 57 dBA. Varje lägenhet har möjlighet till uteplats i två väderstreck, det högsta värdet är 50 dBA på den tysta sidan, 56 dBA på södra sidan, 50 dBA på norra.

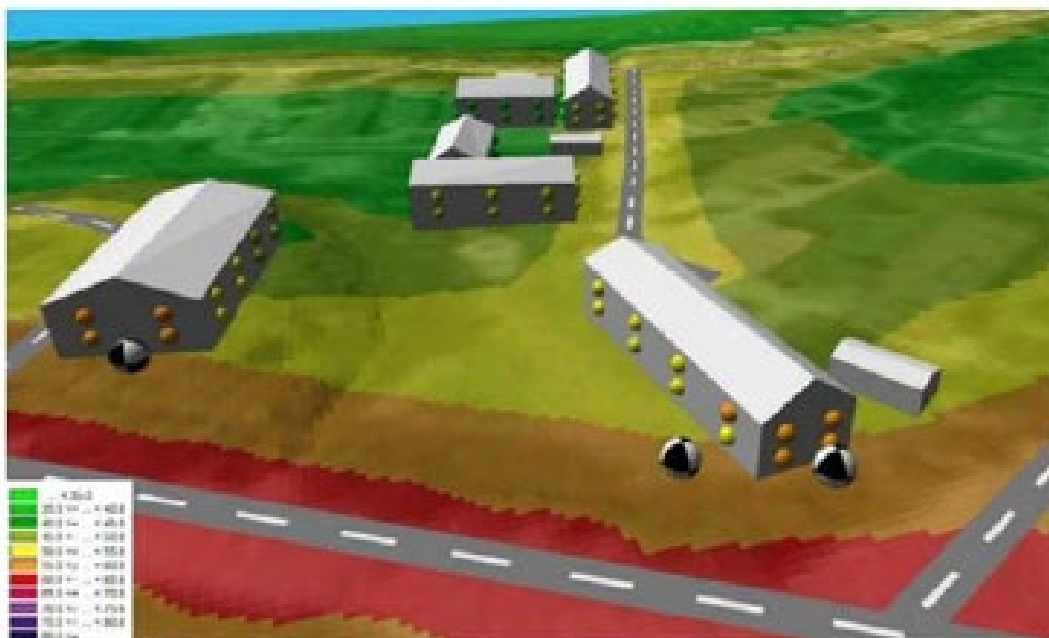


Bild 5: 3D-vy på beräkningsfall 2 med ljudspridningskartan projicerad på marken.



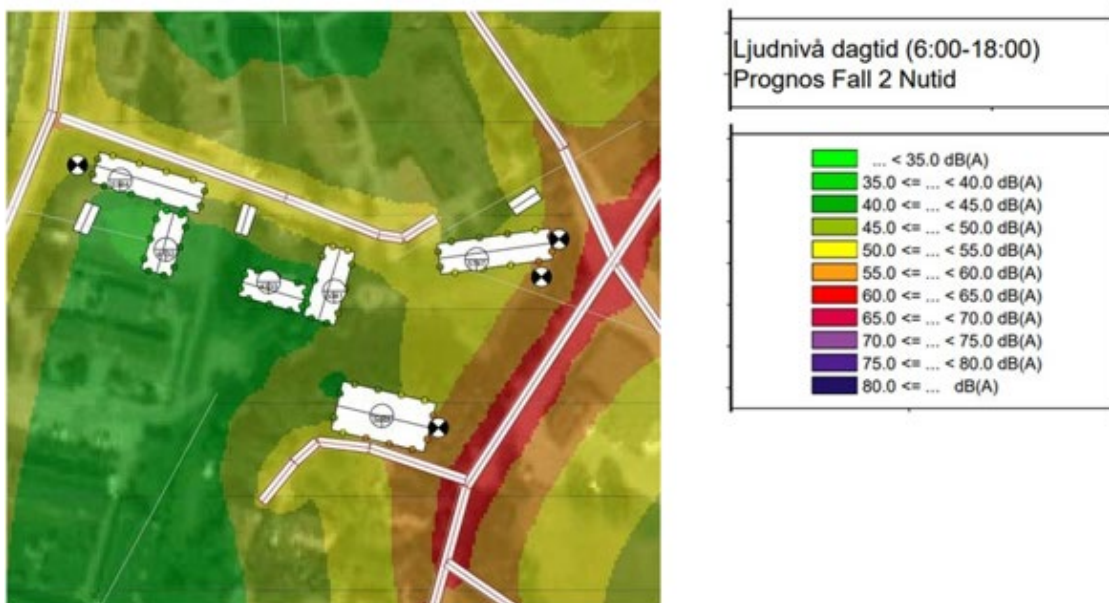


Bild 6: Prognos för dagens bullervärden

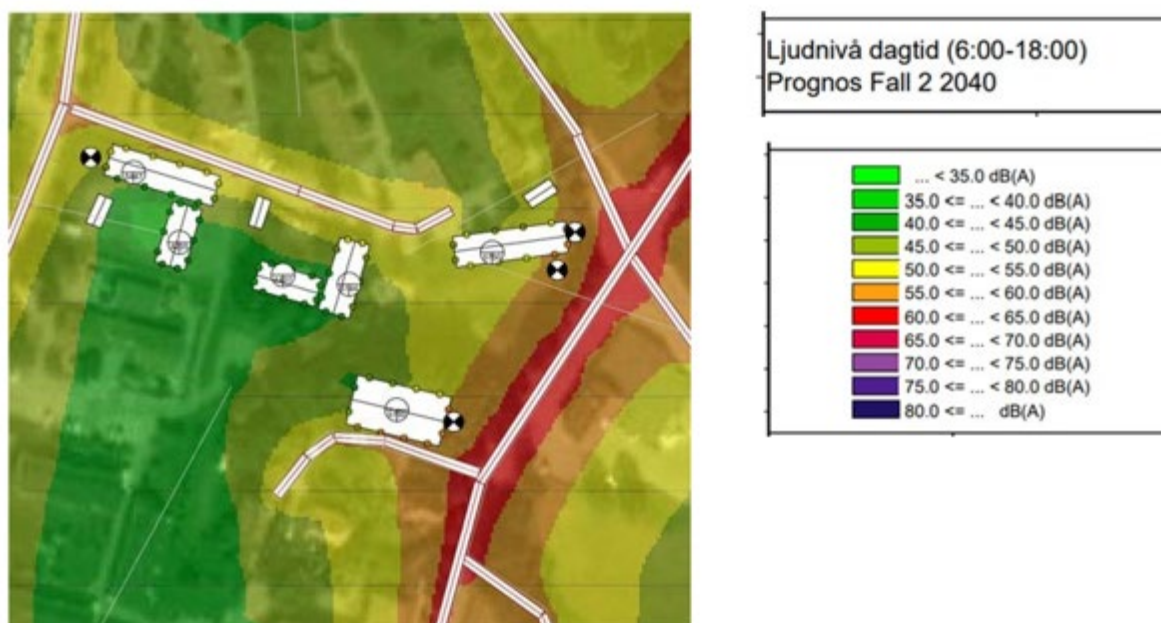


Bild 7: Prognos för 2040 års bullervärden

## Bebyggelseområden

### Befintliga förhållanden

Närområdet består av kulturhistorisk bebyggelse som vuxit fram under den tid en linspinnerifabrik var aktiv inom Sörforsa. Bebyggelsen i närhet av planområdet består till stor del av den bostadsbebyggelse som fabriken i egen regi uppförde.

Norr om det aktuella området är flerbostadshus belägna från slutet av 1980-talet, som med dess faluröda fasadkulör med vita knutar och röda tegeltak, påminner om de äldre tjänstemannabostäder som finns i närområdet.

Söder om planområdet vid Höckensvägen är det beläget tre tjänstemannabostäder med ett högt bevarandevärde ritade av arkitekten Cyrillis Johansson.

Öster om området är det beläget en livsmedelsbutik. I västra delen av planområdet är en förskola belägen samt en stor grönyta för allmänheten att nyttja och än mer västerut är Kyrksjön belägen.

### Gatustruktur

Gatustrukturen för Sörforsa består av huvudvägarna Lundvägen och Forsavägen. Lundvägen går genom Sörforsa och fortsättningsvis leder ut till riksväg 84, vägen är statligt ägd.

Forsavägen är av kommunal och statlig ägo (statlig fram till korsningen Lundvägen – Forsavägen) och löper igenom Sörforsa och är den andra huvudvägen som går genom bostadsområdena i en nordvästlig samt sydöstlig riktning.

Till väster om planområdet går Frejavägen som ägs av Hudiksvalls kommun.

### Kommunikationer

Till och från det aktuella området finns det

kollektivtrafikförbindelse med buss. Turtätheten är två gånger per timme med ett hållplatsläge vid Sörforsa centrum. Det finns goda möjligheter för gång- och cykeltrafik inom Sörforsa med belysta och upphöjda cykelöverfarter.



Bild 8: Gatustruktur för närområdet samt planområdet inringat i rött.



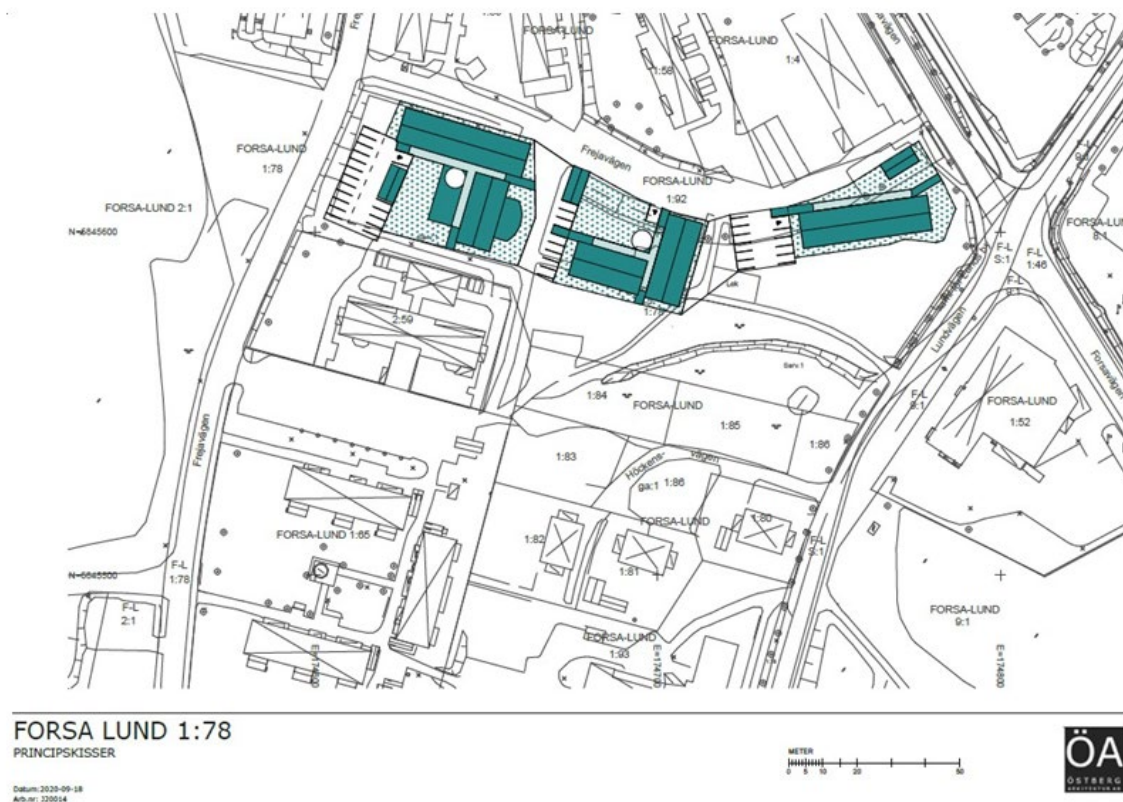
## Planförslag

En ny detaljplan för Forsa-Lund 1:78 m.fl. möjliggör uppförandet av moderna bostäder och trygghetsbostäder i en bruksmiljö. Viktigt för tillkommande bebyggelse är att hänsyn tas till de kulturhistoriska värden omgivande bebyggelse innehar.

Bostäderna har goda boendekvaliteter med närhet till kommersiell service och parkmiljö. De delar av planområdet avsatt bostadsändamål är betecknat **(B)** är tänkt att vara för ändamålet trygghetsbostäder men ger även möjlighet för vanliga bostäder med en högsta tillåten byggnadshöjd av 9 meter.

För att ta hänsyn till den omgivande kulturhistoriska bebyggelsen regleras att det enbart får vara friliggande flerbostadshus (**f<sub>3</sub>**) med fasad som ska utformas i trä (**f<sub>1</sub>**) och med tak som ska utformas med sadeltak och taktäckningen ska utgöras av takpannor av tegel eller falsad plåt (**f<sub>2</sub>**). Sockel på hus får enbart utgöras av granit eller putsad betong med struktur och bestämmelsen gäller inte för komplementbyggnader (**f<sub>3</sub>**).

Inom den nordvästra delen av planområdet regleras det att en parkering för personbilar ska anordnas inom den angivna egenskapsytan (**n<sub>1</sub>**). Inom detta egenskapsområde får det bebyggas till en byggnadsarea av 800 kvadratmeter. För den nordöstra delen av planområdet utöver att det är samma utformningsbestämmelser får det bebyggas till en byggnadsarea av 1400 kvadratmeter. En del av de befintliga parkeringarna som finns idag längs med norra sidan av Frejavägen kommer fortsatt vara kvar.



I den sydvästra delen av planområdet finns idag en förskola (**S<sub>1</sub>**). Planförslaget skapar en flexibilitet genom att inom användningsområdet även ange användningen bostad (**B**) vilket medger bostadsändamål av trygghetsbostäder alternativt vanliga bostäder likt delen norr om förskolan. Byggnadshöjd ska anpassas utifrån omgivande bebyggelse och regleras till en maximal byggnadshöjd av 9 meter. Maximalt tillåten byggnadsarea är 750 kvadratmeter. För del av förskolan finns det ett tidsbegränsat bygglov, se mer i avsnittet *Tidsbegränsat bygglov för befintlig förskola* s.23.

För byggnaders utformning finns bestämmelser om att fasad ska utformas i trä (**f<sub>1</sub>**). Tak ska utformas som sadeltak och taktäckning ska utgöras av takpannor av tegel eller falsad plåt (**f<sub>2</sub>**).

Parkeringar (**P**) finns även belägna i den sydvästra delen av planområdet där det tillåts för komplementbyggnad att uppföras. Parkering i den än mer västliga delen av planområdet återfinns för att tillgodose boende och besökare med parkering.

-----Tillägg-----

Parkeringen i den mer västliga delen av planområdet berörs av planändringen - *Läs mer under förslag till planändring sidan 33.*

Intill den vändplan som föreslås anläggs det parkeringar för cirka 10 platser.



FORSA LUND 1:78  
PRINCIPSKISSER

Datum: 2020-09-18  
Arkiv: 202014



Bild 10: Skisser över tänkta byggnader på norra delen av planområdet.

Den parkmark som sträcker sig från sydöst och än mer österut ska vara en plats för rekreation och söder om detta området finns ett naturområde vilket sparas till viss del som det är idag med förbehåll för den bostadstomt som planeras längs med Höckensvägen.

Intill naturområdet ges möjlighet för bostadsändamål där byggnad måste inneha fasad av trä (f<sub>1</sub>) samt att tak ska utformas som sadeltak med en taktäckning som ska utgöras av takpannor av tegel eller falsad plåt (f<sub>2</sub>). Högsta tillåtna byggnadshöjd regleras till 5 meter. Nybyggnad ska ansluta väl till de befintliga tjänstemannabostäderna med hänsyn till volymer, fönstersättning och karaktärsdrag (f<sub>4</sub>). Sockel för ny byggnad får endast utgöras av granit eller putsad betong med struktur och bestämmelsen gäller inte för komplementbyggnader (f<sub>5</sub>). Största tillåtna byggnadsarea är 230 kvadratmeter (e<sub>4</sub>).

Inom planområdet reserveras mark för allmännyttiga underjordiska ledningar där marken ej får bebyggas (u<sub>1</sub>).

I den nordöstra delen av planområdet kommer en gc-väg att ledas in mot planområdet via Forsavägen.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

## Gata

In- och utfart till planområdet sker via Frejavägen för att inte bidra till fler korsningspunkter på den befintliga gång- och cykelvägen vid Lundvägen förutom delen med bostäder i sydöst som nyttjar befintlig in- och utfart från Lundvägen. Invid det nordöstliga bostadsområdet är det tänkt att en vändplats ska finnas belägen och dimensionerad för utryckningsfordons och avfallshämtningsfordons krav på utformning, 12 meter i radie.

## Offentlig och kommersiell service

Inom närområdet finns en livsmedelsbutik och viss kommersiell service.

## Tillgänglighet och trygghet

Att människor i alla åldrar oavsett funktionsnedsättning eller inte kan göras fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas vid nybyggnation.

Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön.

Tillgänglighetskraven i plan-och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) ska beaktas.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Det aktuella området omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Dricks- och spillvatten

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i direkt anslutning till aktuellt område. Ledningar kan behöva flyttas från den del som berörs för att möjliggöra en framtida byggnation. Nya anslutningar till vatten och avlopp debiteras framtida fastighetsägare enligt gällande VA-taxa. Anslutningspunkt anges av huvudman.

### Dagvatten

Ansvar för avvattning inom kvartersmark åligger framtida 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 och värme

Området kan anslutas till ledningsnätet för el och värme. Ledningar ska flyttas från den del av planområdet som berörs för att möjliggöra en framtida byggnation. Kostnad för flytt av ledningar bekostas ansvarig exploatör. Befintlig kommunal ledning skyddas genom upprättat u-område. Anslutningspunkt anges av huvudman.

### Tele- och datakommunikationer

Fiberledningar finns i direkt anslutning till planområdet. Ledningar är belägna inom markreservat för underjordiska ledningar.

### 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. Från och med år 2023 kommer det bli krav på bostadsnära insamling av förpackningar, enligt *Förordning om ändring i förordningen (2018:1462) om producentansvar för förpackningar*. Se mer i Genomförandebeskrivningen s.23.

### Belysning

Gatubelysning för befintliga omgivande gator är god. Lundvägen, Frejavägen, Forsavägen och Kapellvägen innehar gatubelysning. Inom planområdet anordnas ny belysning. Det är viktigt att ny belysning har en jämn ej bländande ljusstyrka och anpassad efter utformningen av området.

### 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**

Den föreslagna detaljplanen bedöms inte medföra en ökad bullernivå för närområdet. Den tillkommande bostadsbebyggelsen ska vara anpassad efter de bullernivåer som råder på platsen. Förslagsvis vänds sovrum mot den tysta sidan av byggnaden. Placering av byggnader ska utformas så att minskad bullernivå uppnås på en sida av byggnaden.

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

Det aktuella planområdet bedöms inte påverkas av eventuella framtida översvämningar eller utgöra riskområde för ras och skred. Grundförhållandena bedöms som goda och lämpliga för bebyggelse.

### **Stadsbild**

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte medföra en negativ påverkan för områdets bebyggelsestruktur då gestaltning och utformning reglerats för att anpassas till kringliggande bebyggelse samt riksintressets värdegrund och förstärka platsen och Sörforsa centrum.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

### **Miljöbedömning**

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) av planer och program ska en kommun som upprättar en plan göra en miljöbedömning av planen. Om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en MKB upprättas. Där ska konsekvenserna identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 11–12 §§ miljöbalken.

Miljöbedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 2017:966 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.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Undersökningen är det första steget i miljöbedömningsprocessen. Syftet är att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

I aktuellt fall bedöms inte detaljplanens genomförande vara av den arten och

storleksordning som i MKB-förordningen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behövs därmed inte tas fram för detaljplanen.

Förenlig med miljöbalken 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 miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller samt vattenmiljö, som regleras i 5 kap. miljöbalken bedöms överskridas.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **Administrativa frågor**

Tidplan

Detaljplanen bedöms vinna laga kraft under år 2022.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Planen gäller dock till dess att den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Under genomförandetiden förutsetts 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. För behövliga rättighetsupplåtelse, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar respektive framtida fastighetsägare.

Genomförandeavtal

Markanvisningsavtal avses att ingås med byggherrar som förvärvar mark för bostadsbyggande. Avtalet reglerar beräkningsgrund för prissättning av mark, villkor för markförvärv, kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats och saneringsansvar.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastighetsreglering

Del av Forsa-Lund 1:84 som innehåller kvartersmark överförs genom fastighetsreglering till Forsa-Lund 1:85.

Del av Forsa-Lund 2:59 som innehåller allmän plats, park och natur, överförs genom fastighetsreglering till Forsa-Lund 1:84.

Del av Forsa-Lund 1:78 som innehåller allmän plats, park och natur, överförs genom fastighetsreglering till Forsa-Lund 1:84.

Del av Forsa-Lund 1:58 som innehåller allmän plats, gata, överförs genom fastighetsreglering till Forsa-Lund 1:92.

Del av Forsa-Lund 1:4 som innehåller allmän plats, gc-väg, överförs genom fastighetsreglering till Forsa-Lund 1:92.

### Fastighetsbildning

Den mark som ska försälas inom planområdet avses att avstyckas till egna fastigheter.

### Tidsbegränsat bygglov för befintlig förskola

Den del av detaljplanen som innehar användningen förskola (S<sub>1</sub>) har idag till viss del ett tidsbegränsat bygglov för en modulbyggnad vilken kommer att tas bort under år 2022. Det fortsatta behovet av förskolan kommer vara fram tills 2024 under tiden det byggs en ny förskola i intilliggande tätorten Näsviken.

### Avfall

Från och med år 2023 blir det krav på att det ska finnas bostadsnära insamling av förpackningar enligt *Förordning om ändring i förordningen (2018:1462) om producentansvar för förpackningar*. Det åligger fastighetsägare i flerbostadshus en skyldighet att se till så att det finns möjlighet och utrymme för förpackningsinsamling.

### Gata

In- och utfart till och från planområdet sker via Frejavägen för att minska på antalet korsningspunkter på Lundvägen och korsningspunkter på gång- och cykelvägen.

### Belysning

Gatubelysning intill planområdet längs med Lundvägen, Frejavägen och Forsavägen är idag god. Inom planområdet anordnas ny belysning. Det är viktigt att belysning är jämn ej bländande och anpassad efter utformningen av området.

## Tekniska frågor

### Parkområde

Inom fastigheten Forsa-Lund 1:78 finns idag en lekpark och den kan ersättas i närområdet. Den mark som avser lekplatsändamål idag är avsett i den nya detaljplanen för bostadsändamål.

## **Ekonomiska frågor**

### Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av Hudiksvalls kommun.

### Planavgift

Planavgift bekostas av Hudiksvalls kommun.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

### **Hudiksvalls Kommun**

Edvin Karlsson  
Planarkitekt

Jesper Grönlund  
Planarkitekt

Jonas Jonsson  
Mark- och exploateringsingenjör

# ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR FORSA-LUND 1:78 MFL I SÖRFORSA, HUDIKSVALLS KOMMUN

## Planändringens syfte

Syftet med planändringen är att ändra den allmänna parkeringsplatsen (**P-PLATS<sub>1</sub>**) till kvartersmark bostäder (**B**) för att kunna möta kommande boendes behov av privata parkeringsplatser. För att säkerställa parkeringsbehovet kommer bostadsanvändningen enbart att tillåtas nyttjas för parkeringsändamål genom att begränsa markens utnyttjade och ställa krav på att marken anordnas för parkering.

## Planens handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser (juridiskt bindande)
- Fastighetsförteckning (2023-05-11)
- Grundkarta (2022-02-02).

## Planförfarande

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startat en planprocess, ska kommunen ange vilket förfarande förslaget ska handläggas med.

## Ändring av detaljplan

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för en ändring. Ändringen ska dock rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Vid ändring av detaljplan ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan, oftast och lämpligast är att tillämpa ett standardförfarande.

Bedömningen är att en ändrad markanvändning från allmän parkeringsplats (**P-PLATS<sub>1</sub>**) till parkeringsplatser för enskilt ändamål inom bostadsanvändning (**B**) stämmer väl överens, eller till och med bättre överens, med den ursprungliga intentionen för platsen. I planbeskrivningen anges att den allmänna parkeringsytan syftade till att lösa boendes och besökares behov av parkering. Med den nya föreslagna markanvändningen tryggas de boendes behov av parkering långsiktigt då området inte kan tas i anspråk för annat, vilket är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Kommunens bedömning är därmed att föreslagen ändring rymms inom den

ursprungliga detaljplanens syfte samt att en ny lämplighetsprövning inte behövs göras eftersom ytan, även efter denna ändring, kommer att användas för parkering.

Då kommunen är fastighetsägare till berört område är bedömningen även att planen kan ändras innan detaljplanens genomförandetid löpt ut då det är kommunen själv som ansöker om planändring för egen fastighet.

## Förfarande

Aktuell detaljplaneändring handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Planförslaget anses därmed vara förenlig med kommunens översiktsplan för 2035, ej vara av betydande allmänt intresse och att en betydande miljöpåverkan ej föreligger. Förfarandets olika steg redovisas nedan:



*Figuren redovisar planens aktuella skede i planprocessen*

*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. Samråd mellan **28 juni till 12 juli 2023**.

*Samrådsredogörelse:* Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse.

*Granskning:* Innan planen antas ska kommunen låta detaljplaneförslaget granskas. Syftet med granskningen är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Granskning mellan **12 september till 26 september**.

*Granskningsutlåtande:* Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Endast mindre revideringar görs.

*Antagande:* Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Detaljplanen antogs i byggnadsnämnden **11 november 2023**

*Laga kraft:* Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges. Detaljplanen vann lagakraft **3 december 2023**

## Plandata och markägoförhållanden

Ändringen berör del av fastigheten FORSA-LUND 1:78, vilken ägs av Hudiksvalls kommun. Fastigheten ligger centralt i Sörforsa tätort. Området som föreslås ändras är cirka 1 000m<sup>2</sup> stort.



Området är lokaliserad längs Frejavägen och är idag oexploaterat och innehåller således varierad växtlighet av gräs, träd och buskar. Området angränsar närmast till bostäder i norr, åkermark i väst och mer växtlighet i söder.



Bild 2: Planområdets läge i Sörforsa tätort, Hudiksvalls kommun

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Nämndbeslut

2023-02-28 gav kommunstyrelsens plan- och utvecklingsutskott i uppdrag till kommunens mark- och exploateringsenhet att ansöka om planändring för del av detaljplanen 2184-P2022/3.

2023-03-07 inkom mark- och exploatering med begäran om planbesked för del av fastigheten Forså-Lund 1:78.

Byggnadsnämnden beslutade 2023-05-16 (§ BN 44) ge positivt planbesked samt att ge plan- och bygglovskontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Forså-Lund 1:78 m.fl. (2184-P2022/3). Uppdraget är att ändra användningen allmänplats parkering (**P-PLATS<sub>1</sub>**) till kvartersmark för bostäder (**B**) med inriktning mot bostadsparkering.

## Översiktsplan 2035

I aktuell översiktsplan för 2035 som antogs 2022 är angivet område utpekad som "Centralort" som skall utvecklas med förmån till bostäder. Inom utvecklingen "bostäder" igår även komplement som behövs för att området ska kunna tillgodose de boendes behov.

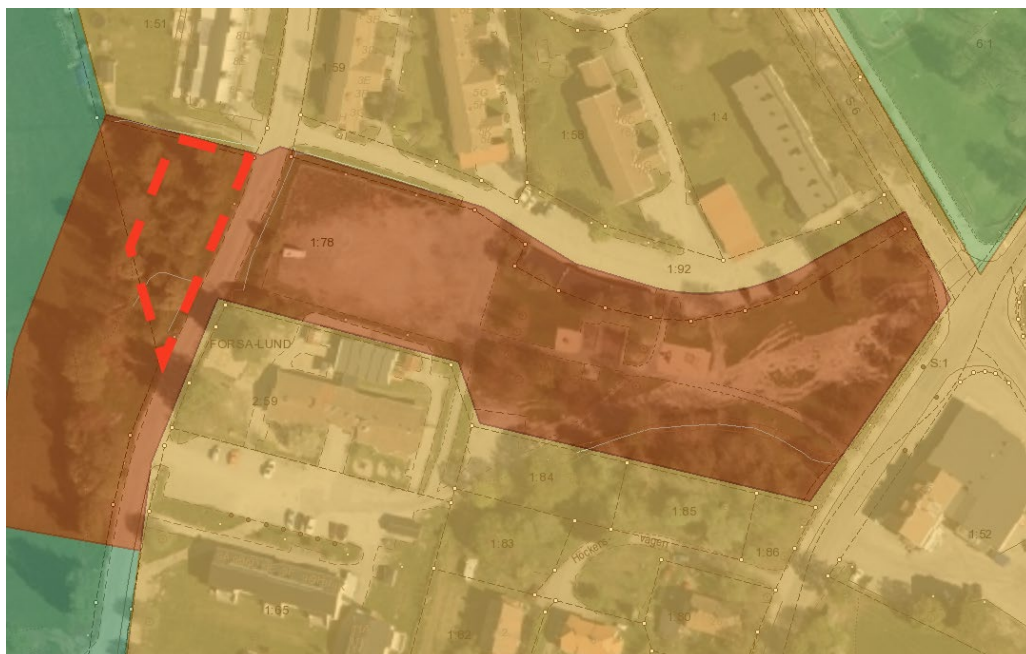


Bild 3: Aktuellt område i kommunens översiktsplan 2035.

Att ändra användningen allmänplats parkering (**P-PLATS<sub>1</sub>**) till kvartersmark för bostäder (**B**) med inriktning mot bostadsparkering anses förenlig med översiktsplanen och den utveckling som området förespråkar.

## Detaljplan

För området gäller "Detaljplan FORSA-LUND 1:78 m.fl." (2184-P2022/3). För de område som berörs av ändringen gäller markanvändningen parkering (**P-PLATS<sub>1</sub>**). Användningen är i gällande detaljplan en allmän plats med kommunens som huvudman. Allmänplats parkering med kommunalt huvudmannaskap ska enligt Boverkets föreskrifter vara tillgänglig för allmänheten och kan i princip bara upplåtas för enskilt bruk under kortare tid. Det är därför inte möjligt att bilda rättigheter för enskilda som till exempel som servitut eller gemensamhetsanläggning för parkering inom denna användning.

I tillhörande planbeskrivning står även att "parkering i den än mer västliga delen av planområdet återfinns för att tillgodose boende och besökare med parkering".



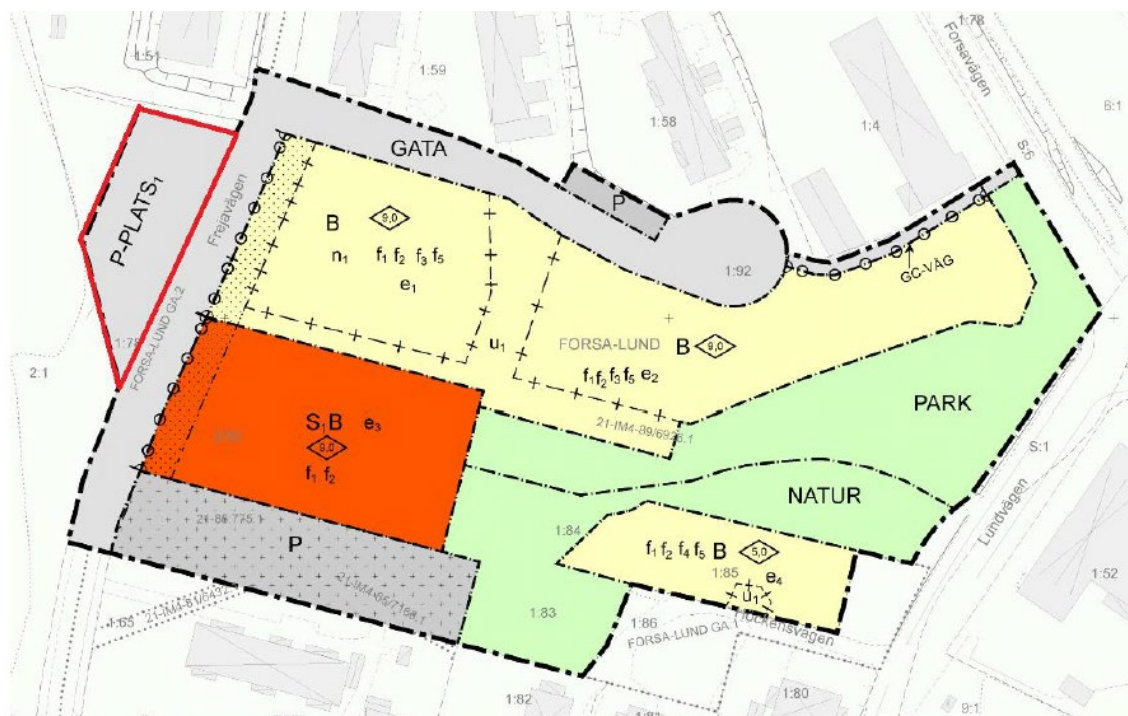


Bild 3: Aktuell detaljplan (2184-P2022/3) med dess markanvändning och egenskapsbestämmelser. Område aktuellt för planändring visas i rött.

Bedömningen är att en ändrad markanvändning från allmän parkeringsplats till parkeringsplatser för enskilt ändamål inom bostadsanvändning stämmer väl överens, eller till och med bättre överens, med den ursprungliga planens intentioner. Med den nya föreslagna markanvändningen tryggas de boendes behov av parkering långsiktigt då området inte kan tas i anspråk för annat, vilket är en förutsättning för detaljplanens genomförande.

## Hudiksvalls kommuns VA-policy, 2018

Hudiksvalls VA-policy, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18, skall följas för att säkerställa en långsiktig och hållbar vatten- och avloppsförsörjning. Detta innebär att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom egen fastighet. Kommunens VA-policy innebär också att kommunen vid behov ska ställa krav på dagvattenhanteringen vid detaljplanering och i samband med bygglovshantering verka för att fastighetsägare i redan exploaterade områden med dagvattenproblematik förbättrar sin hantering. Vidare så ska hanteringen av dagvatten efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, fördröjning eller infiltration i mark för en hållbar dagvattenhantering.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En strategisk miljöbedömning ska göras när genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska alla planer genomgå en undersökning inom ramen för plansamrådet. En undersökning ska göras både när kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan. 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 kring undersökningen. Regler för miljöbedömningar samt när en strategisk miljöbedömning krävs regleras i 6 kap. miljöbalken.

Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2023-04-05, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning eller genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap.

## **AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN**

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Då detta är en ändring har de stora avvägningar gällande nedanstående lagrum redan hanterats i den ursprungliga detaljplanen för FORSA-LUND 1:78 m.fl. (2184-P2022/3). Nedan ges dock en avstämning för att bedöma planändringens eventuella påverkan på miljöbalkens bestämmelser.

### **3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen**

I aktuellt fall omfattas Forsa centralbygd av riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken 3 kap 6§. Vilken aktuell planändring faller inom. Riksintresset handlar om Sörforsa tätort och dess betydelse som odlingslandskap i en förhistorisk centralbygd med järnåderslämningar som tydligt är knutna till nuvarande bebyggelsestruktur.

I detaljplanen för FORSA-LUND 1:78 m.fl. (2184-P2022/3) har konsekvenser på riksintresset hanterats och beaktas. I detaljplanen handlade det om att hänsyn skulle tas till de närliggande tjänstemannabostäderna för att inte påtagligt skada riksintresset. Bedömningen är att planändringen allmänplats parkering (**P-PLATS<sub>1</sub>**) till kvartersmark för bostadsparkeringar (**B**) inte medför att ny prövning av riksintresset behöver göras. Parkering kommer fortsatt, även efter denna ändring, vara det som ytan kommer att nyttjas till.

### **4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.**

Området omfattas inte av några riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken.

### **5 kap. MB – Olika föroreningar i utomhusluft (SFS 2010:477)**

Hudiksvalls kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund. SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) för utsläppsåret 2015.

Beräknade halter för området:

14–16 µg/m<sup>3</sup> PM per år (normvärde 40 µg/m<sup>3</sup>, miljö kvalitetsmål 15 µg/m<sup>3</sup>).

<12 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> per år (normvärde 40 µg/m<sup>3</sup>, miljö kvalitetsmål 20 µg/m<sup>3</sup>).

Gällande normvärden och miljö kvalitetsmål klaras idag i området. Framtida byggnationer bedöms inte medföra att värden och mål överskrids.

## 5 kap. MB - Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)

Enligt VISS (VISS 2023) är Kyrksjön (SE684491-156140) en utpekad vattenförekomst och omfattas därmed av miljö kvalitetsnormer. Då aktuellt område har sitt avrinningsområde till Kyrksjön blir vattenförekomsten även slutlig recipient för det dagvatten som genereras inom området. Kyrksjön nuvarande statusklass får inte försämrats eller äventyras med planändringen.

Kyrksjön uppnår idag måttlig ekologisk status. Kyrksjön uppnår ej god ekologisk status med avseende på hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd. Åtgärden som krävs för att nå god status till 2027 är dels ett miljöanpassat flöde och dels att anlägga ekologiskt funktionella kantzoner.

Kyrksjön uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Kyrksjön uppnår ej god kemisk status med avseende av halterna kvicksilver och polybromerade difenylterar (PBDE). Halterna av kvicksilver bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Problemet med kvicksilver och PBDE bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE får dock inte öka.

Åtgärder som kan försämra Kyrksjön statusklassning är ytor för parkering men egentligen asfalterade ytor generellt. Dessa områden innehåller ofta föroreningar orsakade av bilar, avgaser, bränsle etc och vid skyfall/regn riskerar dessa föroreningar att sköljas med och ut i närmaste vattendrag/sjö om dagvattnet inte renas. Även ökade flöden orsakade av att grönytor bebyggs med byggnader eller vägar påverkar statusklassningen.

I detaljplanen för FORSA-LUND 1:78 m.fl. (2184-P2022/3) hanteras MKN för Kyrksjön genom att bland annat ange att området ska ansluta sig till kommunens ledningsnät för dagvatten. Vidare anges i planbeskrivningen att *”ansvar för avvattning inom kvartersmark åligger framtida 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”*.

Planändringen innebär inte att ytterligare hårdgjorda ytor tillkommer, dock tillkommer mer kvartersmark. I detaljplanen för FORSA-LUND 1:78 m.fl. ansvarade Hudiksvalls kommun för dagvattenhanteringen inom angivet område. Efter planändringen åläggs det framtida fastighetsägare. Åtgärder och planförslag gällande dagvatten beskrivs mer under *”Förslag till planändring – Dagvatten”* sidan 13.

## 5 kap. MB - Omgivningsbuller (SFS 2004:675)

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Hudiksvalls kommun berörs således inte av MKN för omgivningsbuller.

Skyldigheten att redovisa beräknade värden för omgivningsbuller i detaljplanen inträder däremot när syfte är att möjliggöra för en eller flera bostadsbyggnader. Kravet kan dock slippas om det inte anses behövt med hänsyn till bullersituationen.

I detaljplanen för FORSA-LUND 1:78 m.fl. (2184-P2022/3) har värden för omgivningsbuller redovisats för ny bostadsbebyggelse. Planändringen innebär att ytan allmänplats parkering (**P-PLATS<sub>i</sub>**) planläggs som kvartersmark för bostäder (**B**). Eftersom bostadsanvändningen kommer att begränsas till att enbart tillåtas nyttjas för parkeringsändamål är bedömningen att ytterligare beräkningar för omgivningsbuller ej är nödvändigt.

## 7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 mm.

Området omfattas inte av 7 kap. MB.

## PLANFÖRSLAG TILL PLANÄNDRING

### Markanvändning

Markanvändningen för området kommer i och med planändringen att ändras från allmänplats parkering (**P-PLATS<sub>i</sub>**) till kvartersmark bostäder (**B**).

Användningen möjliggör således att privata parkeringsbehov kan lösas inom området eftersom bostadskomplement av olika slag ingår i användningen (ex parkering).

### Parkering

Bostadsanvändningen kommer specificeras för att säkerställa att området utvecklas för parkeringsändamål. En bestämmelse om att marken ska anordnas för minst 20 parkeringsplatser (**n<sub>2</sub>**) införs därmed. Med denna bestämmelse tryggas kommande boendes behov av parkering då större delen av ytan inte får användas för annat ändamål samtidigt som det ges utrymme för övriga lösningar som stödjer parkeringens funktion (körbana/dagvattenåtgärder).

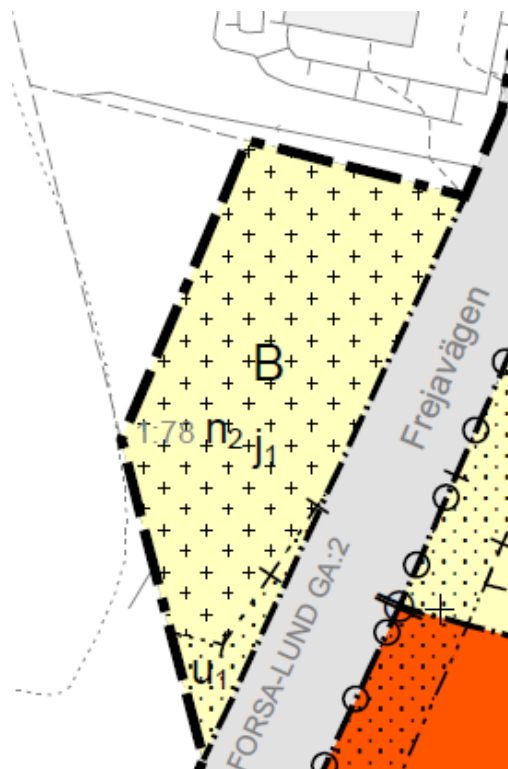


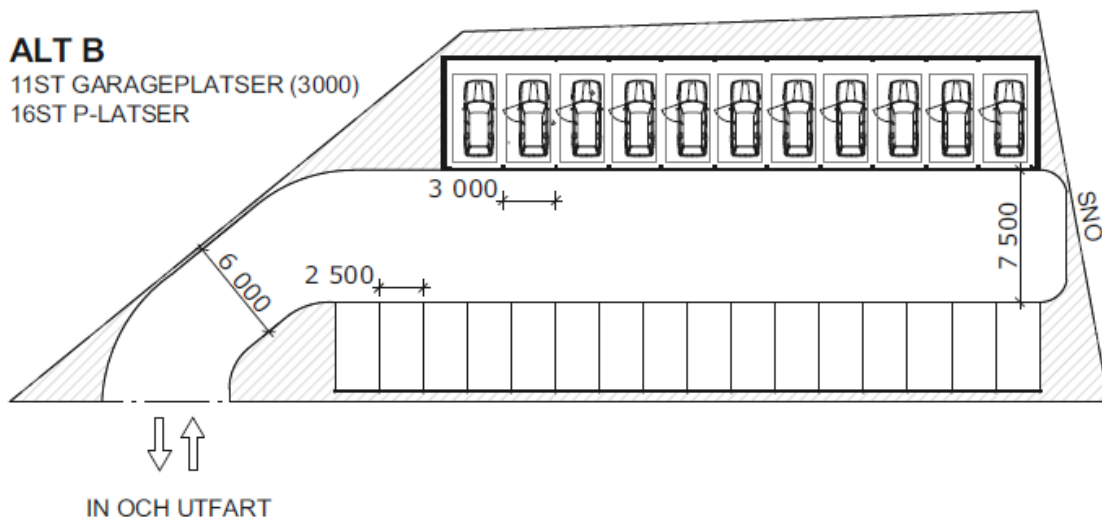
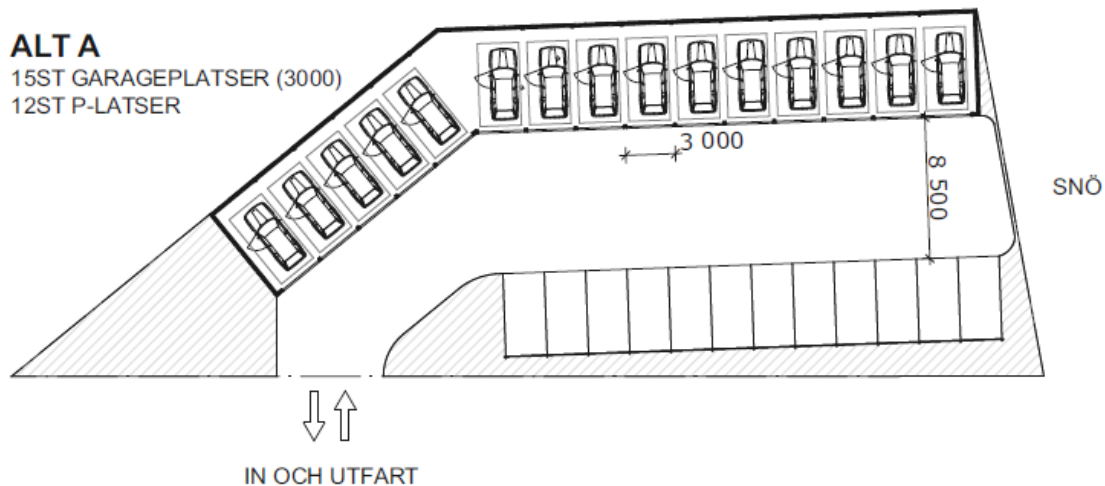
Bild 4: Plankarta

Även en bestämmelse om att marken endast får förses med komplementbyggnader för carports och garage (++) finns för att möjliggöra för olika parkeringsalternativ.

I bild 5 illustreras tre möjliga förslag på hur parkering inom fastigheten FORSA-LUND 1:78 skulle kunna utformas.

## Utfart

En bestämmelse om att endast en in- och utfart får anläggas inom fastigheten (j<sub>1</sub>) finns. Enligt kommunens trafikföreskrifter bör endast en in-utfart mot kommunal gata anordnas per fastighet, vilken ovannämnda bestämmelse syftar till att säkerställa. Generellt gäller även att inga backrörelser får ske ut mot kommunal gata. Backning måste ske inom anordnad parkeringsplats.



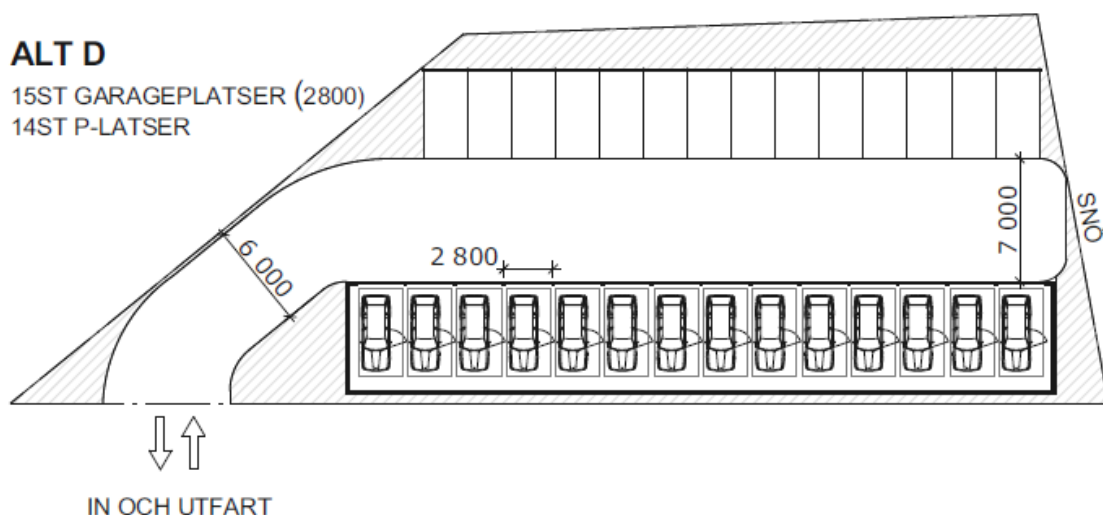


Bild 5: Illustrationsförslag på parkeringslösningar (Glada Hudikhem 2023)

## Vatten och avlopp

### Dagvatten

Planändringen innebär att ansvaret för dagvatten inom aktuellt område kommer att ändras i och med att området går från allmänplats (**P-PLATS**) till kvartersmark (**B**). Hantering av dagvatten som genereras i området och de föroreningar som parkeringen kommer att medföra skall efter planändring lösas enskilt. Om ingen åtgärd görs vid etablering av parkeringen kommer både föroreningsmängden och flödesbelastningen på den kommunala dagvattenledningen och slutligen recipienten Kyrksjön att öka.

För hantering av dagvatten inom kvartersmark gäller Hudiksvalls kommuns VA-policy 2018. Tidigare beskrivningar om dagvatten i detaljplanen för FORSA-LUND 1:78 m.fl. (2184-P2022/3) kvarstår därför: *Ansvar för avvattning inom kvartersmark åligger framtida 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.*

### Flöde och föroreningar

I och med att området i nuläget utgöres av enbart naturmark är avrinning och föroreningsituationen i stort sett obefintlig. När området byggs om till parkering kommer markens genomsläpplighet att påverkas i samband med att området asfalteras/grusas och bebyggs med garage/carport. Även föroreningsituationen kommer att förändras. Om inga åtgärder görs vid etablering av parkeringen kommer alltså både föroreningsmängden och flödesbelastningen på den kommunala dagvattenledningen att öka samt komma att påverka närliggande Kyrksjön negativt. Enklare flödes- och föroreningsberäkningar har därför gjorts av Hudiksvalls kommun för att visa på vilken mängd vatten som bör fördröjas samt vilka föroreningar som behöver renas innan dagvattnet avleds till kommunens dagvattennät.



För beräkning av flöde har ett regn med en återkomsttid på 2 år valts samt att hela ytan hårdgörs (1000m<sup>2</sup>). För att inte öka flödesbelastningen gentemot idag krävs därmed att cirka 9 l/s fördröjs inom fastigheten (om hela ytan hårdgörs). För beräkning av rening har schablonhalter använts, vilka baseras på en markanvändning som kommunen anser är representativ för en parkering. I beräkningarna har även en årsmedelnederbörd på 636 mm använts. I bild 6 redovisas resultatet av denna beräkning samt vilka föroreningar som en parkering på 1000m<sup>2</sup> kan tänkas bidra till och hur föroreningssituationen förändras med eller utan rening. En dagvattendamm på 13m<sup>2</sup> kan enligt beräkningarna hantera konsekvenserna av en parkering för att nå rekommenderade riktvärden. Dagvattendamm ska dock inte ses som den enda lösningen. Svackdike, raingarden eller liknande öppna lösningar kan likväl fungera. Om inte öppna dagvattenlösningar är möjliga att få till återstår nedgrävda lösningar, som exempelvis dagvattenkassett, fördröjningsmagasin och/eller oljeavskiljare med by-pass.

Utifrån de beräkningar som gjorts gällande flöde och förorening behöver framtida dagvattenlösning inom fastigheten klara av att fördröja 9 l/s vid ett 2 års regn, i de fall hela ytan hårdgörs samt rena dagvattnet ner till rekommenderade riktvärden. Om inte hela ytan hårdgörs minskar såklart behovet av fördröjning. Kommunens beräkningar skall därmed inte ses som exakta, men ändå ge en bra indikation på behovet vad gäller rening och fördröjning för den tänka parkeringsytan. För att bli beviljad markköp behöver därmed byggherren redovisa hur och vart dagvattenåtgärder gällande rening och fördröjning avses lösas inom fastigheten. Åtgärderna skall samrådats med kommunen VA-enhet för att säkerställa standard och anslutning till kommunens dagvattennät. Dagvattenåtgärder kan med fördel ske inom den mark som endast får förses med komplementbyggnader (++) . Åtagande gällande rening och fördröjning av dagvatten skrivs även in i tillhörande överlåtelseavtal.

| Förorening  | P    | N    | Pb   | Cu   | Zn    | Cd   | Cr   | Ni   | Hg   | SS    | oil  | BaP  |
|---|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-------|------|------|
| Enhet   | µg/l | mg/l | µg/l | µg/l | µg/l  | µg/l | µg/l | µg/l | µg/l | mg/l  | mg/l | µg/l |
| Utan rening   | 94,7 | 1,1  | 28,0 | 37,8 | 133,0 | 0,42 | 14,1 | 3,9  | 0,05 | 132,1 | 0,75 | 0,06 |
| Efter rening med motsvarande en 13 m2 stor dagvattendamm                                | 44,7 | 0,8  | 7,0  | 17,9 | 44,6  | 0,20 | 4,0  | 2,8  | 0,03 | 19,8  | 0,11 | 0,02 |
| Vedertagna riktvärden för utsläpp till mindre recipienter (Mindre sjöar och vattendrag) | 160  | 2    | 8    | 18   | 75    | 0,4  | 10   | 15   | 0,03 | 40    | 0,4  | 0,03 |
| Vedertagna riktvärden för utsläpp till större recipienter (Stora sjöar och hav)         | 200  | 2,5  | 10   | 30   | 90    | 0,45 | 15   | 20   | 0,05 | 50    | 0,5  | 0,05 |

Bild 6: Föroreningsberäkning för kommande parkeringsyta

## Kommunala VA-ledningar

Inom området finns ledningar för dagvatten och spillvatten. Dagvattenledningen avleder dagvatten från stora delar av centrumområdet i Sörforsa och vidare västerut mot ett dike innan det når slutlig recipient (Kyrksjön). Spillvattenledningen omhändertar spillvatten från norra Forsa som sedan rinner mot en pumpstation söder om aktuellt område.

Allmännyttiga ledningar är generellt tryggade inom allmänplats vad gäller markåtkomst. Eftersom den allmänna parkeringsytan (**P-PLATS<sub>i</sub>**) kommer övergå till kvartersmark (**B**) i samband med planändringen behövs åtkomst till ledningarna säkerställas. Därav införs markreservat för allmännyttiga ledningar (**u<sub>1</sub>**) för detta syfte i plankartan. Området prickas (:::) även i syfte att omöjliggöra byggnation ovanpå ledning för enklare åtkomst. För att trygga befintliga ledningar inom markreservatet ska ett avtalsservitut även upprättas i genomförandet av planen.

## KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

Planändringen syftar till att möjliggöra parkeringsplatser till kommande boende och besökare i området. För att detta ska bli möjligt ändras ytan som idag är planlagd som allmän plats (**P-PLATS<sub>1</sub>**) till kvartersmark för bostäder (**B**). Bostadsanvändningen begränsas dock för att enbart kunna tas i anspråk för detta ändamål genom att begränsa markens utnyttjade (**++**) och ställa krav på att marken anordnas för minst 20 parkeringsplatser (**n<sub>2</sub>**). Efter ändringen kvarstår att marken i praktiken kommer att nyttjas som parkeringsyta, men inom annan användning. Med den nya markanvändningen kan Hudiksvalls kommuns mark- och exploateringsenhet försälja marken till förmån för bostadsprojektet i Sörforsa samt att de boendes behov av parkerings tryggas långsiktigt eftersom marken inte kan tas i anspråk för annat eller nyttjas av övriga.

Att ändra markanvändning från allmän plats till privat får två följder. Dels ändras förutsättningarna för allmänheten att tillträda området och dels ändras kommunens rådighet över platsen. Bedömningen är dock att det allmänna intresset för angivet området är ringa. Området utgörs av ett mindre oexploaterat område beläget mellan åkermark, bostäder och gata. Området bedöms således inte nyttjas för rekreation eller hysa större naturvärden. Den allmänna parkeringsplatsen ämnade inte heller primärt att tillgodose ett allmänt behov då ytan planlades i syfte att hantera kommande boendes och besökares behov av parkering. Bedömningen är att inga negativa konsekvenser för allmänheten uppstår i och med planändringen.

Att ändra markanvändningen innebär även att kommunen inte längre kommer ha samma rådighet för hur området utformas. Med allmänplats kan kommunen enklare styra och se till att åtgärder för exempelvis hantering av dagvatten och anslutning till kommunens gator genomförs så som kommunen önskar. På kvartersmark är det svårare och i många fall krävs därför avtal för att säkerställa standard och genomförande. I aktuellt fall är de det kommunala bostadsbolaget Glada Hudikhem som är i behov av ytan för att kunna genomföra det kommunala bostadsprojektet i Forsa-Lund. Bedömningen är således att kommunen fortsatt har stort inflytande över hur området utformas. Dock säkerställs centrala behov vad gäller fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten i upprättad överlåtelseavtal samt att anslutning till kommunens gata tryggas med en bestämmelse om in-och utfart. Även enklare beräkningar har gjorts gällande flöde och rening för att visa på behovet av dessa åtgärder och enklare kunna ställa krav vid bygglov. Bedömningen är därmed att inga negativa konsekvenser uppstår i och med att kommunen inte längre är huvudman över området.

Kommunen kommer också i och med att tänkt parkeringsyta ändras från allmänplats till kvartersmark få mindre utgifter vad gällande anläggande och drift av allmänplats. Vilket i aktuellt fall bedöms som positivt eftersom ytan aldrig var tänkt att serva allmännyttan.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor liksom tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planändringen.

### Organisatoriska frågor

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan ”Forsa-Lund 1:78 m.fl. i Sörforsa, Hudiksvalls kommun” (2184-P2022/3) är 5 år. Genomförandetiden började gälla från 2022-05-20 (Lagakraft datum).

Ändringen kommer inte ges någon ny genomförandetid då det finns genomförandetid kvar fram till år 2027-05-20. Ändringen ges alltså samma genomförandetid som den ursprungliga detaljplanen.

#### Planavtal

Planavtal är upprättat mellan byggnadsnämnd och Hudiksvalls kommuns mark- och exploateringsenhet för kostnader kopplade till upprättande av detaljplanen.

#### Överlåtelseavtal

Överlåtelseavtal ska upprättas av kommunens mark- och exploateringsenhet. Syftet med kommande avtal är att avtala om exploatörens åtagande vad gäller åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten inom Forsa-Lund 1:78. Innan detaljplanen antas ska överlåtelseavtalet undertecknas mellan Hudiksvalls kommun och exploatör.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Servitut och ledningsrätter

Servitut/ledningsrätt för kommunal VA-ledning inom u-område kommer att upprättas av kommunens mark- och exploateringsenhet.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Fakturerings av detaljplanekostnader sker enligt kommunens gällande taxa. Betalning sker efter varje avslutat planskede (samråd, granskning, antagande, laga kraft). Fakturerings sker till Hudiksvalls kommun mark- och exploateringsenhet som är beställare och betalare utav planändringen.

#### Överlåtelse

Avsikten med beslutad detaljplan var att skapa kvartersmark för bostadsändamål och avsikten med planändringen är att skapa parkeringsmöjlighet för dessa bostäder. Marken som nu planläggs som kvartersmark kommer att överlåtas i två etapper till en exploatör som delvis påbörjat nybyggnation av bostäder samt planerar att uppföra fler bostäder i etapp två. Kommunen

ansöker om bildandet av ny fastighet gällande kvartersmarken i samband med överlåtelseavtalet. Exploatör bekostar lantmäteriatgården.

### Kostnad som exploatör åtar sig att betala

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Förrättningskostnader för fastighetsbildningsåtgärder.
- Anläggande av parkeringsplats.
- Anläggande av dagvatten- och reningsåtgärder inom kvartersmark

## Tekniska åtgärder

### Dagvatten

Hudiksvalls VA-policy, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18, skall följas för att säkerställa en långsiktig och hållbar vatten- och avloppsförsörjning. Detta innebär att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom egen fastighet. Kommunens VA-policy innebär också att kommunen vid behov ska ställa krav på dagvattenhanteringen vid detaljplanering och i samband med bygglovsansökan verka för att fastighetsägare i redan exploaterade områden med dagvattenproblematik förbättrar hanteringen av sitt dagvatten. Vidare så ska hanteringen av dagvatten efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, fördröjning eller infiltration i mark för att åstadkomma en hållbar dagvattenhantering.

Tillkommande parkeringsyta ska anslutas till det kommunala ledningsnätet i dialog med VA-verksamheten vid Hudiksvalls kommun och enligt gällande taxa. Byggherre skall samråda om valda dagvatten- och reningslösningar med VA-verksamheten för att bli beviljad anslutning till dagvattennätet.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

### Hudiksvalls Kommun

Michaela Eriksson  
Planarkitekt

Jessica Eriksson  
Mark- och exploateringsingenjör

Anna Juhlin  
VA-ingenjör

Gustav Eriksson  
Miljöingenjör