

Antagen av Byggnadsnämnden  
2016-11-01 BN § 78

Dnr. PLAN.2016.5

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Rådmanen 9 (verksamheter) i Hudiksvall kommun,  
Gävleborgs län.



© Länstyrelsen, Lantmäteriet, NVDB, ESRI Inc, RAA, SGU, Sjöfartsverket, SMHI, SVO, SCB, SJV, FM, Bergsstaten, SLU

Skala 1:18019

## PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2016-06-14 (§9) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att upprätta ett planförslag med användningen handel, kontor och restaurang inom Rådmannen 9. Aktuellt planförslag handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Förfarandets olika steg redovisas nedan:



**Samråd.** *Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.*

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

**Granskning.** *De reviderade planförslaget skickas ut för granskning till samrådskretsen.*

**Granskningsutlåtande.** *Efter granskning sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande.*

**Antagande.** *Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.*

**Laga kraft.** *Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglöv och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.*

### Handlingar

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med planbestämmelser.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## PLANENS SYFTE

Planförslaget syftar till att möjliggöra för centrumverksamhet inom fastigheten Rådmannen 9. Centrumverksamhet inrymmer handel, kontor, restauranger samt andra verksamheter som bör ligga centralt och vara tillgängliga för många människor. Verksamheterna ska vara av icke störande karaktär, vilket innebär ett minimerande av olägenheter i form av störningar och risker så som buller, vibrationer, lukt, transporter av farligt gods m.m.

En omsorgsfull utformning och gestaltning av den tillkommande bebyggelsen inom fastigheten är av stor vikt, med anledning av området historia och betydelsefulla läge inom centrala Hudiksvall.

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i norra delen av Hudiksvalls stadskärna mellan Kålhagsgatan och Trädgårdsgatan. Strax norr om planområdet ligger sjön Lillfjärden. Området omfattar en storlek av cirka 4000 kvadratmeter.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Rådmannen 9 som ägs av en privat fastighetsägare samt delar på Trädgårdsgatan och Kålhagsgatan av fastigheten Rådhuset 2:1 vilka är kommunal mark.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Strandskydd

Området omfattas idag inte av strandskydd, då gällande stadsplan (äldre detaljplan) för området antogs år 1965 innan det generella strandskyddet trädde ikraft. Vid ändring av en sådan stadsplan återinträder dock strandskyddet, men då området redan har tagits i anspråk för bebyggelse föreslås strandskyddet att upphävas i och med att denna detaljplan vinner laga kraft.

### Riksintressen

#### Kulturskydd

Planområdet befinner sig inom Hudiksvalls stad, som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövård av Riksantikvarieämbetet. Stadsmiljön präglas av handel och fiske med en påtaglig kontrast mellan trästadsbebyggelsen och hamnmiljön. Ny bebyggelse och nya anläggningar inom riksintresset ska utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena med syfte att undvika att värdena förvanskas. Utformningen ska även bidra till att kulturmiljövärdena i staden även i fortsättningen är attraktiva miljöer för boende och turister.

#### Naturskydd

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

### Mellankommunala intressen

Inom det aktuella planförslaget bedöms inte några mellankommunala intressen påverkas.

### Gällande kommunala planer

#### Översiktsplaner

Denna detaljplan som nu tas fram stämmer väl överens med aktuell översiktsplan. I den kommunövergripande översiktsplanen från år 2008 anges att det aktuella planområdet utgör ett utvecklingsområde. Det framgår också att:

*”Enligt Centrumplan 1998 kan en utveckling av handeln i första hand ske i... Centrumplanen ger även möjlighet för en omdaning/ utveckling av handeln i Kv Flicksolan (Fyraren) och kv Rådmannen (Åbléns).”*

#### Detaljplaner

Gällande plan för området är *Förslag till ändrad stadsplan för område söder om Lillfjärden i Hudiksvall* som antogs år 1965. När denna detaljplan vunnit laga kraft ersätter den tidigare stadsplan för området.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark- och vattenområden

#### Grönområden, ytvatten och terräng

Området är idag bebyggt och hårdgjort. I väster gränsar området direkt till ett parkeringsdäck i två plan. Strax öster om området finns en park som sträcker sig från stadshotellet mot Lillfjärden.

Norr om planområdet ligger sjön Lillfjärden med rikt fågelliv, bestående av mestadels and- och måsfåglar. Vid provfiske har bland annat abborre, björkna, gers och braxen påträffats. Området kring sjön är också ett populärt promenad- och joggingstråk.

Trädgårdsgatan som gränsar till området i söder ligger på en högre marknivå än Kålhagsgatan som gränsar till området i norr. Höjdskillnaden tas i dag upp av befintlig bebyggelse genom en suterrängvåning.

#### Geotekniska förhållanden

Befintlig byggnad är grundlagd på stödpålar och plintar som når fast botten av morän eller berg. Överst består jorden troligen av fyllning därunder av lera övergående i sand eller mo som vilar på morän. I norra delen av fastigheten är djupet till fast botten störst (troligen 3,5-7 meter).

#### Markradon

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

## Bebyggelseområden

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en byggnad från 1960-talet med lokaler för handel och restaurang. Byggnaden har en våning plus en suterrängvåning mot Kålhagsgatan. Huvudentré vetter mot Trädgårdsgatan. Arkitekturen är mycket enkel utan några särskilda kvaliteter att ta hänsyn till.



*T.v. vy från Trädgårdsgatan mot befintlig byggnads huvudentré. T.h. Vy mot byggnaden från intilliggande parkeringsanläggning.*

Direkt intill planområdet utmed Trädgårdsgatan ligger gamla stads kvarter med stenhus från förra sekelskiftet. Det finns även närliggande kvarter med vacker träbebyggelse. Bebyggelsen i stadskärnan är inom riksintresse för kulturmiljövården.



*Äldre stads kvarter på motsatt sida av Trädgårdsgatan.*



## Planförslag och bebyggelseutveckling

Befintlig byggnad inom området avses vara kvar och utvecklas. Byggnaden planeras att få en utbyggnad i form av ytterligare en våning i de östra delarna mot Marknadsgatan. Dessutom avses fasaden öppnas upp med fler fönster mot omgivande gator. En fasadrenovering planeras i form av bl.a. nya ytskikt. Ytterligare entréer till byggnaden vore önskvärt med syfte att skapa mer variation i fasaden samt stimulera ett flöde av människor kring kvarteret, vilket kan bidra till folkliv och en upplevelse av trygghet. Det ger även bättre tillgänglighet till byggnaden och dess lokaler.



*Vy mot befintlig byggnad och den fasad som vetter mot Marknadsgatan.*



*Föreslagen utformning av byggnaden.*

Detaljplanen möjliggör centrumverksamheter inom området vilket innebär att bebyggelsen kan användas både för kontor, handel, restaurang och andra icke-störande verksamheter som bör vara tillgängliga för många människor.

Miljömålet *God bebyggd miljö* uppfylls eftersom planen medger ett antal olika verksamheter som ska finnas i stadscentra.

En ny gestaltning av byggnadens fasader innebär att byggnaden får ett modernt uttryck som speglar vår tid.

## Trafik och kommunikationer

### *Gång- och cykel*

Söder om Kålhagsgatan finns en G/C-väg förbi Rådmannen 9.

Utmed Trädgårdsgatan finns gångbana på båda sidor om körbanan och enkelriktad cykelbana på norra sidan. Cykeltrafik i andra riktningen sker i körbanan. I översiktsplanen föreslås även en separat gång- och cykelväg utmed Kålhagsgatan. Idag finns en gång- och cykelväg utmed södra sidan av Kålhagsgatan som passerar Rådmannen 9.

Anordnad cykelparkering finns under utskjutande del över Kålhagsgatan ytterligare väderskyddade cykelparkering bör anordnas nära byggnadens entréer med syfte att gynna hållbara transporter.

### *Kollektivtrafik*

Direkt söder om området finns en busshållplats på Trädgårdsgatan som trafikeras av tre busslinjer. Till Hudiksvalls järnvägsstation är det cirka 500 meters gångavstånd från området.

### *Biltrafik*

För biltrafik är tillgängligheten till och från området god och det finns idag gott om parkering i anslutning planområdet (208 parkeringsplatser). In- och utfart till parkeringsgaraget sker idag via Kålhagsgatan. För gående finns även en entré med trappor till parkeringsanläggningen via Trädgårdsgatan.

Påverkan på utomhusluften från biltrafik blir mindre eftersom ett varuhus ersätts med verksamheter som alstrar mindre biltrafik.

## Offentlig och kommersiell service

Området ligger i centrala Hudiksvall med närhet till stadskärnans offentliga och kommersiella service.

## Tillgänglighet och trygghet

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

Genom att fasaden öppnas upp med fler fönster kan gatumiljön upplevas tryggare, detta kan förstärkas ytterligare om man lägger till nya entréer. Om verksamheterna i området dessutom bidrar till att fler människor rör sig i och omkring kvarteret kan det ge en upplevelse av trygghet, framförallt under dygnets mörka timmar.

Tillgänglighet till byggnaden är redan idag mycket bra. Huvudentrén är i samma plan som trottoaren och från garaget finns en hiss till markplanet och så blir det också efter ombyggnationen.



## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### Dagvatten

Området ligger inom Lillfjärdens avrinningsområde. Lillfjärden avvattnas i sin tur mot Hudiksvallsfjärden (Bottenviken) via Hornån. Genom stadskärnan är Hornån en stensatt kanal.

Befintlig bebyggelse är idag anslutet till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Vid större parkeringsytor krävs oljeavskiljare innan dagvattnet släpps vidare.

### El och värme

Elnätet är utbyggt inom planområdet och byggnaden är ansluten. Fjärrvärme är utbyggt i stadskärnan.

### Tele- och datakommunikationer

I centrala Hudiksvall finns ett utbyggt optofibernet (bredband). Respektive fastighetsägare undersöker själv möjligheten att ansluta sig till optofibernet.

### Avfall

Inom området sköts hanteringen av hushållsavfall av Hudiksvalls kommun. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. Därmed kan en ökad avfallsproduktion vara att vänta i och med en ökad verksamhet inom området, denna behöver undersökas ytterligare inom planarbetet. Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till dessa utsorteringsplatser och, där så erfordras, ska tillräckliga vändningsmöjligheter för fordon ges. Placering av avfallskärl föreslås anordnas i anslutning till fastigheterna.

### Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med utveckling av befintlig bebyggelse, samt behov av brandposter och släckvatten.

## Störningar och risker

### Buller och vibrationer

Verksamheten inom området får inte orsaka störande bullernivåer för omgivningen. En planbestämmelse reglerar att ekvivalentnivån för buller vid kvartersgräns inte får överstiga 55 dB(A) samt att maximalnivån för buller vid kvartersgräns inte får överstiga 70 dB(A).

Trafik till och från området orsakar trafikbuller. Aktuella bullernivåer är inte kända, men bedömningen är att trafiken till och från området inte orsakar buller som överstiger gällande riktvärden.

Inom området bedöms det inte finnas någon risk för störande vibrationer som orsakas av biltrafik och järnvägstrafik. Planområdet ligger som närmast på cirka 75 meters avstånd från

järnvägen (Ostkustbanan). Enligt översiktsplanen är det svårt att lösa buller- och vibrationsproblem inom området 30-50 meter från Ostkustbanan.

#### Lukt

Det bedöms inte finnas någon risk för att planerad markanvändning orsakar luktstörningar av betydelse.

#### Farligt gods

Inga transporter av farligt gods sker till området. Det sker inte heller några transporter av farligt gods utmed området.

#### Mark- och vattenföroreningar

Det finns inte kännedom om att någon verksamhet som har bedrivits inom området kan ha orsakat mark- och/eller vattenföroreningar. Eventuella markföroreningar som påträffas inom området ska åtgärdas i samband med byggnation.

Inför bygglov och marklov ska en hållbar lösning för hur dagvattnet ska hanteras, både under byggtid och efter färdigställande, tas fram.

På fastigheten har tidigare gjorts sanering av PCB i fogar. PCB kan fortsatt finnas i byggnaden varför det är viktigt att hänsyn tas vid ombyggnation och rivningar.

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

Pågående klimatförändring kan öka riskerna för översvämning, erosion, ras och skred. Planområdet ligger på låglänt mark nära Lillfjärden och med närhet till Hornån.

Vid höga vattenstånd i Bottenviken har Hornån runnit tillbaka till Lillfjärden som i sin tur riskerar att översvämmas. Havsnivån beräknas att på 100 år höjas med 40-80 cm.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Miljöbedömning

Enligt 6 kap. miljöbalken ska en miljöbedömning av detaljplanen göras om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna måste omvärderas.

### Behovsbedömning

Syftet med planen är att möjliggöra centrumverksamhet som kan inrymma handel, kontor restauranger och andra verksamheter.

Den aktuella fastigheten är sedan tidigare exploaterad med ett varuhus med intilliggande bilparkering. Varuhuset skall byggas om, därmed finns ingen alternativ placering. Området ligger i centrala Hudiksvall. I den kommunövergripande översiktsplanens tätortskartor från 2008 är området betecknat som handel och service.

Nollalternativet innebär att befintligt varuhus blir kvar även i fortsättningen.

I behovsbedömningen konstateras följande:

Fastigheten är redan idag ianspråktagen och de förändringar som sker inom fastigheten kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan och därmed krävs det ingen miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

De förändringar som förväntas ske innebär förbättringar såsom minskade transporter till fastigheten samt bättre energilösning samt sammantaget en bättre lösning för staden då en redan ianspråktagen yta utvecklas.

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

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

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med syfte att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor, såsom exempelvis trafik och jordbruk. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, olika parametrar i havsmiljön olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten samt för omgivningsbuller.

MKN för olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten berör inte Hudiksvallsfjärden och MKN för omgivningsbuller berör inte Hudiksvalls tätort.

#### *MKN för utomhusluft*

Tillkommande trafik kommer troligtvis utgöras av redan befintliga trafikflöden inom tätorten. Kommunen gör därför bedömningen att MKN inte riskerar att överskridas till följd av detaljplanens genomförande.

#### *MKN för vattenförekomster och havsmiljön*

Vattenmyndigheten i Bottenhavets vattendistrikt beslutade i december år 2009 om

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

Gränsvärdet för kvicksilver överstigs idag i Hudiksvallsfjärden. Detta beror på att det under lång tid skett utsläpp av kvicksilver, främst från internationella luftnedfall. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus uppnås år 2015/2021. Bebyggelsen i området är anslutet till det kommunala VA-nätet och bedöms inte belasta vattenkvaliteten i Hudiksvallsfjärden.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Administrativa frågor

#### Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen antas under början av andra kvartalet år 2016.

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplanen och är huvudman för allmän platsmark.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Byggherre och kommun ansöker om erforderlig fastighetsreglering gällande den allmänna platsmarken samt bildande av fastighet avseende kvartersmarken.

Del av Rådmannen 9 planläggs som allmän plats och överläts till kommunen. Kommunen ska inge ansökan om fastighetsbildning till Lantmäteriet i samråd med exploatören. Ansökan ska innehålla marköverlåtelseerna ovan. Ansökan skall ske snarast efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Övriga, för projektet nödvändiga lantmåteriförrättningar, beställer och bekostas av exploatören.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Alla kostnader för framtagande av planen bekostas av beställaren som i detta fall är fastighetsägaren Monitor ERP System AB.

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



## **MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN**

Planhandlingarna har upprättats av Sweco Architects AB genom Kristina Nitsch och Sandra Westin.

Hudiksvalls kommun  
Plan- och bygglovskontoret

Anna Ryttinger  
Planarkitekt

David Tornberg  
Plan- och bygglovschef