



Hudiksvalls
kommun

Påbörjad: 2022-10-17 1 (33)

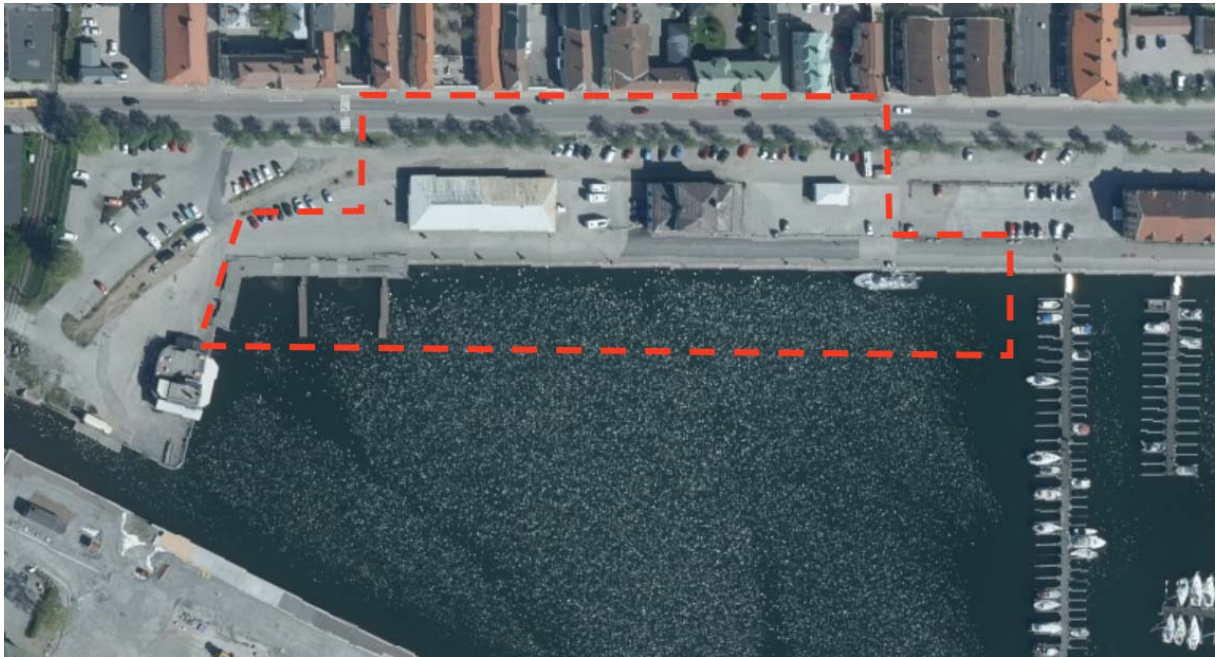
Upprättad: 2023-04-18

Laga kraft:
2023-07-18

DnrPLAN.2019.11

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna Rådhuset 2:1, Rådhuset 2:3, Rådhuset 2:4 och Strand 3:4 i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.



LAGA KRAFT

INLEDNING	3
PLANENS SYFTE.....	3
PLANENS HANDLINGAR	3
PLANFÖRFARANDE	3
PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
NÄMNDBESLUT.....	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
DETALJPLANER.....	5
ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS	6
UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.	7
2 KAP. PBL – ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER	7
3 KAP. MB – GRUNDLÄGGANDE BESTÄMMELSER	7
4 KAP. MB – SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	8
5 KAP. MB – MILJÖKVALITETSNORMER.....	8
7 KAP. MB – SKYDD AV OMRÅDEN.....	10
SAMLAD BEDÖMNING	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
NATUR OCH KULTUR.....	11
BEBYGGELSEOMRÅDEN	14
STRANDSKYDD	16
GATOR OCH TRAFIK	17
STÖRNINGAR OCH RISKER.....	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
PLANBESTÄMMELSER I PLANKARTAN	25
PLANKARTAN	25
SOCIALA KONSEKVENSER.....	30
EKOLOGISKA KONSEKVENSER.....	30
EKONOMISKA KONSEKVENSER.....	30
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	31
ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	31
EKONOMISKA FRÅGOR.....	32
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	33

INLEDNING

PLANENS SYFTE

Historiskt sett har Stenkajen haft en viktig betydelse och spelat en stor roll som handelshamn för Hudiksvall. Då hamnen inte har den centrala roll som tidigare ändras markanvändningen från hamnändamål till centrumändamål för att få en flexiblere markanvändning. Befintliga byggnader i form av Cementmagasinet och Tullhuset inom planområdet hade däremot centrala roller och stor betydelse för hamnen i Hudiksvall och hänsyn till dessa ska tas i planarbetet. Vidare syftar planen även till att möjliggöra för att inom ett visst område tillskapa nya bryggor.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser (juridiskt bindande)
- Grundkarta (2023-01-23)
- Fastighetsförteckning (2023-04-11)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

UTREDNINGAR

- Antikvarisk förundersökning WSP 2021-03-02
- Byggnadsteknisk utredning Kontrollbolaget 2021-12-03
- Utredning totalstabilitet och åtgärder norra kajen KFS AnläggningsKonstruktörer AB 2018-07-05

PLANFÖRFARANDE

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



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.

Samrådsredogörelse: Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna revideras.

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

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

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.

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget vid Hudiksvallsfjärden med närhet till Hudiksvalls stadskärna och tågstation. Till väster ligger Møljen med Hudiksvalls karaktäristiska sjöbodar med restauranger och handelsverksamhet. Norr om området ligger Hamngatan vilken avgränsar mot stadsdelen Fiskarstan med bostäder och verksamheter i bottenplan. Österut längs kajen finns de karaktäristiska byggnaderna Gula magasinerna som utgör ett viktigt inslag i Hudiksvalls hamnmiljö. I områdets direkta närhet finns idag parkeringsytor, solbryggor och en restaurang. På motsatt sida av kajen pågår det större stadsutvecklingsprojektet Kattvikskajen. Planområdet omfattar cirka 2 hektar. Planområdet omfattas av fastigheterna Rådhuset 2:3 och 2:4 samt del av Rådhuset 2:1 och Strand 3:4. Samtliga fastigheter ägs av Hudiksvalls kommun.



Figur 1: Planområdets läge i Hudiksvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

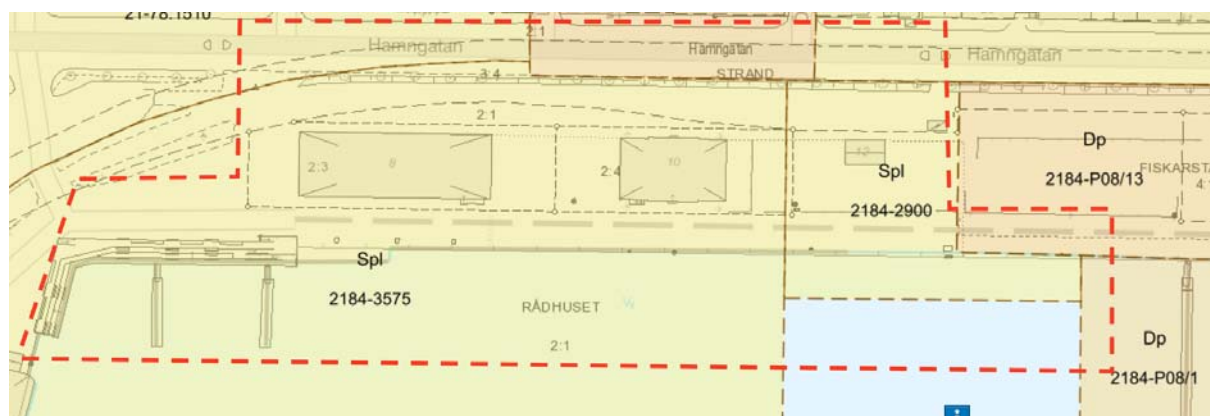
NÄMNDBESLUT

Byggnadsnämnden beslutade 2019-10-08 (§97) att uppdra till plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan som möjliggör för centrumverksamheter inom fastigheterna Rådhuset 2:1, 2,3 och 2,4 samt Strand 3:4.

ÖVERSIKTSPLAN

Av den kommunövergripande översiktsplanen (2035) anges att norra kajstråket utvecklas som attraktivt gång- och cykelstråk med funktionsblandad verksamhet i befintliga byggnader. Det offentliga rummet ska utformas med omsorg. Detta innebär att planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

DETALJPLANER



Figur 2: Det aktuella området för detaljplan och de fem nu gällande detaljplanerna Spl 2184–3575 i väster, Spl 2184–2900, Dp 2184-P08/13 samt Dp 2184-P08/1 i öster samt Dp 21-P90:199 i norr.

Gällande detaljplan för större del av området är *Förslag till stadsplan för Kattviksområdet* (akt.nr. 2184–3575) lagakraftvunnen 12 juli 1968. Stadsplanens intentioner var att utvidga stadsplanläggningen stadens hamnområde. För aktuellt område reglerades markanvändningen till (Th) område för hamnändamål med endast en tillåten byggrätt för den mark där cementmagasinet och tullhuset står. Högsta byggnadshöjd reglerades till 6 meter för cementmagasinet respektive 10,5 meter för Tullhuset.

Den östra detaljplanen *Förslag till ändrad stadsplan för område vid östra hamnplan i Hudiksvall* (akt.nr. 2184–2900) lagakraftvunnen 22 april 1954. Detaljplanen reglerar till att vara område för hamnändamål (Th) med en högsta tillåtna byggnadshöjd över stadens nollplan av 6 meter.

Delen av 2184-P08/13 *detaljplan för Gula magasinerna i Hudiksvall* som berörs är planlagd för GC-VÄG samt P-PLATS.

Delen av 2184-P08/1 *detaljplan för Varvetområdet i Hudiksvall* som berörs är planlagd för (WV) Småbåtshamn.

Delen av 21-P90:199 *detaljplan i stadsdelen FISKARSTAN* som berörs är planlagd för infartstrafik.

Om föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS

Bevarandeprogram för Hudiksvalls stad

Av kommunens bevarandeprogram framgår att det inom hamnområdet finns ett flertal intressanta och välbevarade byggnader, bland dessa återfinns Tullhuset och Cementmagasinet. Det framgår även att hamnmiljön som helhet ger ett splittrat intryck med spontant tillkomna parkeringsplatser, upplag och outnyttjade markytor. Vidare framgår att hamnområdet bör beaktas som en helhet och att det därför är viktigt att inaktuella planer förnyas och att stor hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena som finns i hamnen.

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 2020-07-14, 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.

Enligt Länsstyrelsen borde dock frågan om kulturmiljö utredas vidare, varför särskild vikt lagts vid detta i planprocessen.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas.

2 KAP. PBL – ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER

Planen bedöms uppfylla de allmänna hänsynsreglerna då angivet markområde anses nyttjas för de ändamål som marken är mest lämpad för med hänsyn till dess karaktär, läge och behov.

Lokaliseringen anses även lämplig utifrån hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet.

Planen tar ingen ny mark i anspråk, utan ändrar befintlig markanvändning till centrumändamål.

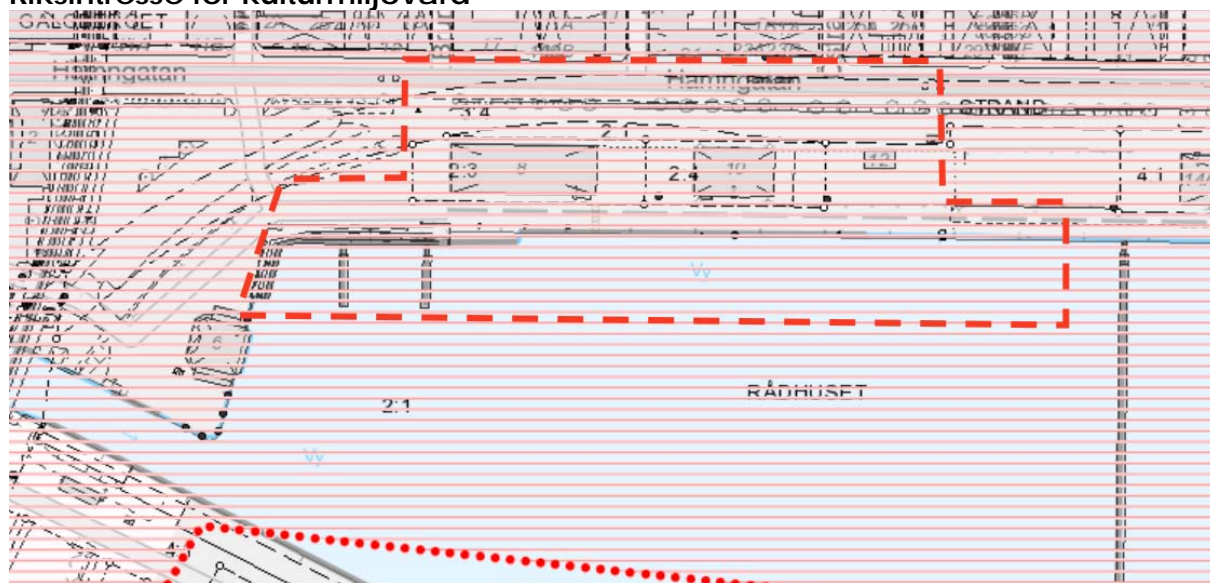
Detta innebär att gatunätet redan finns på plats och ingen utbyggnad av infrastruktur behöver anordnas. Ändringen möjliggör att nya företag och verksamheter kan etablera sig. Med ett större utbud av olika funktioner och attraktiva miljöer kan det locka fler människor till området och därmed skapa liv och rörelse.

3 KAP. MB – GRUNDLÄGGANDE BESTÄMMELSER

I 3 kap. miljöbalken ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden” finns bestämmelser som rör främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet. Dessa riksintressen ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Området omfattas av följande riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljövård

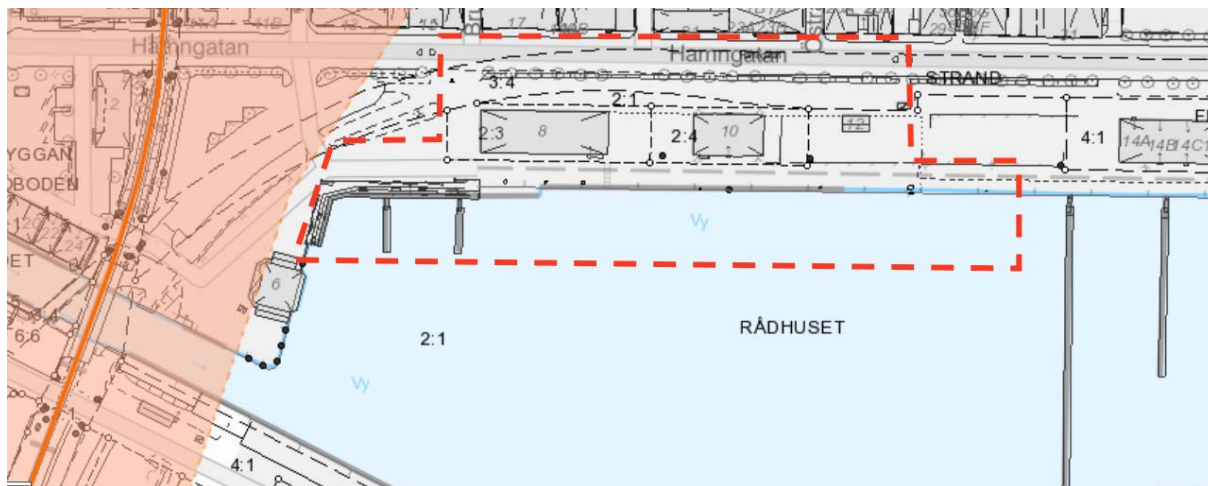


Figur 3: Röd skräfferat område utgör riksintresse för kulturmiljövård. Hela planområdet berörs av riksintresset

Planområdet är beläget inom Hudiksvalls stad, som är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården av riksantikvarieämbetet. Stadsmiljön präglas av handel och fiske med en påtaglig kontrast mellan trästadsbebyggelse och hamnmiljön samt stenhusbebyggelsen från träpatronepoken. Ny bebyggelse och nya anläggningar inom riksintresset ska utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena med syfte att undvika att värdena förvanskas. En antikvarisk förundersökning har även tagits fram som beskrivs mer på sidan 12.

Riksintresse för kommunikationer

Detaljplaneområdet angränsar till riksintresse för framtida järnväg, se figur 4. Trafikverket utreder lokaliseringsval för ett framtida dubbelspår på Ostkustbanan. Ett av huvudalternativen är att järnvägen fortsatt går i den centrala, östliga sträckningen genom Hudiksvall. Riksintresset ligger precis utanför planområdet och ingen mark från planområdet kommer behöva lösas in vid en eventuell framtida dragning av ostkustbanan.



Figur 4: Riksintresse för framtida järnväg angränsar planområdets västra del.

Riksintresse för väderradar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar och som ett utpekad riksintresse för totalförsvarets militära del (TM0096). Plangenomförandet påverkar inte riksintresset negativt.

4 KAP. MB – SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

I 4 kap. miljöbalken ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur-, kultur och friluftsvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Området omfattas inte av några riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken

5 KAP. MB – MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten), men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- Olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)

- Omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- Olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Hudiksvalls kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund (SLB). SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) för utsläppsåret 2015.

Beräknade halter för området:

14–25 µg/m³ PM10 per år (normvärde 40 µg/m³, miljökvalitetsmål 15 µg/m³).

24–36 µg/m³ NO₂ per år (normvärde 40 µg/m³, miljökvalitetsmål 20 µg/m³).

För kvävedioxid klaras normvärdena men miljökvalitetsmålen klaras ej idag inom området.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477). Ändrad markanvändning från hamnändamål till centrumverksamhet bedöms inte öka transporter till området.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västernorrlands län har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus, om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på icke försämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass än vad den har idag.

Hudiksvallsfjärden, Hudiksvalls kommun

Utsläpp till mark och vatten i Hudiksvalls kommun sker dels från jordbruk, reningsverk, industrier, vattenbruk och enskilda avlopp. Även markföroreningar i kommunen påverkar vattnets status liksom allmänheten och verksamheters nyttjande av vattnet (ÖP 2008).

Hudiksvallsfjärden är utpekad som ytvattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer. Dagvatten för aktuellt område avleds till Hudiksvallsfjärden och utgör därmed recipient för planområdet vars statusklass inte får försämrats med planförslaget.

Ekologisk status

Vattenförekomsten Hudiksvallsfjärden uppnår idag en måttlig ekologisk ytvattenstatus. Ekologisk status sätts utifrån principen sämst styr av de statusklassade kvalitetsfaktorerna. Biologiska kvalitetsfaktorer väger tyngst, därefter kommer fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer. Om de biologiska och fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna visar Hög status, eller saknas, beaktas även de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna. Totalt har 11 olika scenarier av klassningar identifierats.

Kemisk ytvattenstatus

Vattenförekomsten Hudiksvallsfjärden uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Hudiksvallsfjärden uppnår ej god kemisk status med avseende av halterna kvicksilver och polybromerade difenylterar

(PBDE). Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige är idag påverkade av miljögifter. De överallt överskridande ämnena är polybromerade difenylterar (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall. 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.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

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. Planområdet berörs således inte av MKN för omgivningsbuller.

Bedömningen är att buller inte utgör någon risk för människors hälsa idag eller vid planens genomförande. En redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller anses därmed obehövligt med hänsyn till bullersituationen i området enligt 4 kap. 33 § PBL. Resonemang om buller beskrivs under ”Buller”, sida 18.

7 KAP. MB – SKYDD AV OMRÅDEN

Hela planområdet ligger närmare än 100 m från Hudiksvallsfjärden och omfattas därmed av generellt strandskydd. Skäl till upphävande av strandskyddet inom planområdet bedöms finnas, se vidare under ”Strandskydd sidan, 16–17”.

SAMLAD BEDÖMNING

En utbyggnad enligt planen bedöms inte utgöra något hinder mot hushållningsbestämmelserna och riksintressena enligt 3–4 kap. miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller samt vattenmiljö, som regleras i 5 kap. miljöbalken bedöms överskridas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

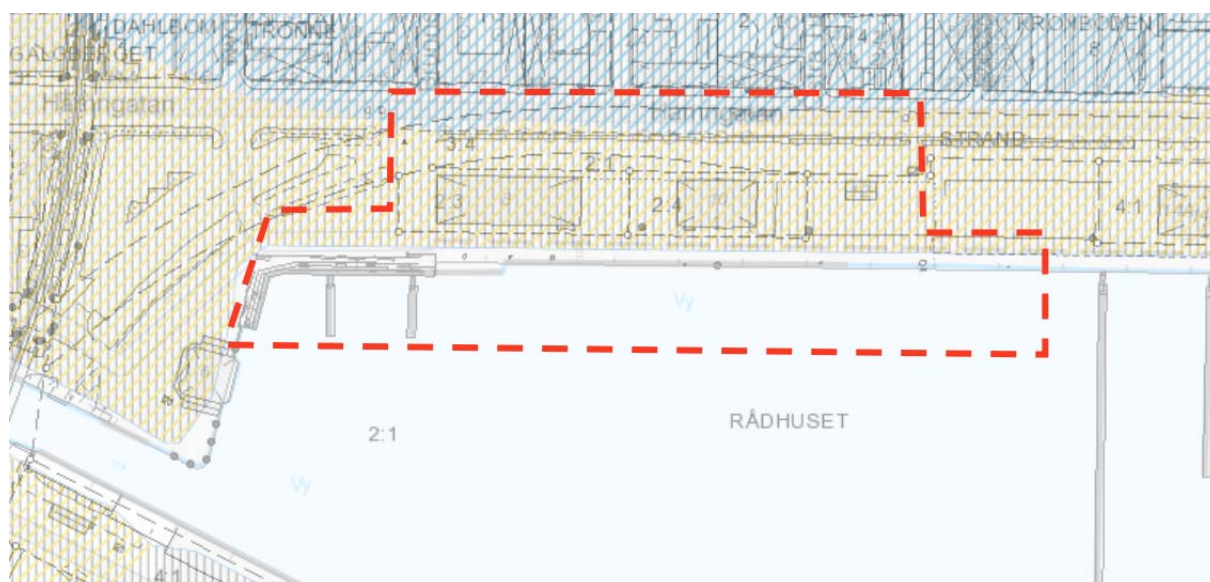
NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet är cirka 2 hektar och sträcker sig längsmed Stenkajen och även en bit ut i Hudiksvallsfjärden. Inom planområdet finns tre byggnader och två av dem utgör ett viktigt inslag i Hudiksvalls hamnmiljö. Utöver byggnaderna består planområdet mestadels av hårdgjord yta i form av parkering och kajstråk. Inom planområdet finns begränsad vegetation som inte kommer påverkas av den ändrade markanvändningen. Främst utgörs vegetationen av en trädrad närmast Hamngatan. Dessa träd omfattas av biotopskydd och får inte fällas utan dispens från Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs av fyllnadsmassor samt det underliggande grundjordlagret lera.



Figur 5: Översiktlig bild för planområdet inringat i röd linje samt den gulskrafferade ytan för fyllnadsmassor och det underliggande lerjordlagret.

Då området historiskt sett använts för hamnändamål innebär det krav för en stark kaj som genomgått kajförstärkningar men som dock i dag inte har den stabilitet som den en gång hade. En fördjupad utredning rörande hamnplanets totalstabilitet och erforderliga åtgärder togs därmed fram år 2018 som underlag för beslut om framtida åtgärder av KFS Anläggningskonstruktörer AB. Inom utredningen togs det även fram kompletterande grundundersökningar som syftade till att fastställa jordlagerföljd, hållfasthet och materialparametrar inför stabilitetsberäkningar. De kompletterande grundundersökningarna visade att kajen kräver grundförstärkningar då det är för låg totalstabilitet i kajens konstruktion för att bibehålla säkerheten mot skred. Se bilaga *Fördjupad utredning, totalstabilitet och åtgärder: Norra kajen (Stenkajen), Hudiksvall av KFS Anläggningskonstruktörer AB (daterad 2018-07-05)*.

Radon

Planområdet ingår i normalriskområde för radon vilket innebär en radonhalt som

inte kräver någon särskild åtgärd. Byggnader där människor stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids. Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Förorenad mark

Inom detaljplaneområdet finns det inte några kända föroreningar.

Eventuellt påträffade föroreningar åtgärdas i samband med byggnation. Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§ för efterföljande åtgärder. I detta fall är tillsynsmyndigheten Norrhälsinge miljökontor.

Kulturmiljö, fornlämningar, kulturminnen och byggnadsminnen

Hela planområdet ligger inom fornlämning Hudiksvall 1:1, kulturlagren och konstruktionerna efter Hudiksvalls stad och hamn från 1600-talet till nutid. Fornlämningen är skyddad enligt Kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada fornlämningen. Tillstånd för ingrepp i fornlämningen söks hos Länsstyrelsen.

Antikvarisk förundersökning

Tullhuset utmärker sig särskilt genom sin putsade fasad i en utpräglad trästad som Hudiksvall. Byggnaden utgjorde det administrativa navet för import och export av varor genom hamnen och staden Hudiksvall. Byggnaden är till sin volym välbevarad och delvis även i detaljer och material. Dess betydelse och koppling till hamnverksamheten är tydligt avläsbart än idag. Under tidigt 1900-tal byggdes tullhuset till mot öst och väst. Dessa tillbyggnader togs senare bort, troligtvis omkring 1960 eller 1970-talet, enligt fotografier i Hudiksvalls kommuns arkiv. Möjligheten att bedriva handel och därigenom ta ut tull var anledningen för staten att dela ut stads- och handelsprivilegier. Det var ett sätt för staten att koncentrera handel till bara vissa platser och därigenom försäkra sig om att erforderlig skatt betalades för varor. Tullhuset är ett fysiskt uttryck för detta ekonomiska system. Tullhuset i Hudiksvall representerar därmed statens närvaro och ett ekonomiskt system. Cementmagasinet representerar sen industriell bebyggelse och visar på hamnens och stadens utveckling in på 1900-talet. Den är enkelt utformad och välbevarad i volym och material.

Relevansen av de två byggnaderna i hamnmiljön är på ett lokalt plan högt. Tullhuset har hög relevans då den är enda i sitt slag på platsen och uppfördes för en avgörande administrativ funktion för hamnen som handelsplats, och där med Hudiksvall som stad. Cementmagasinet är den enda byggnad i hamnmiljön som visar på hamnens betydelse för stadens näringsliv så pass långt in på 1900-talet och bedöms därför viktig att bevara.



Figur 6: Tullhuset



Figur 7: Cementmagasinet

Byggnadsteknisk utredning

Efter besiktning tycks Cementmagasinets konstruktion trots sin ålder samt exponering ha en god kvalitet och förutsättning för att kunna bedriva t ex restaurangverksamhet i. En krävande renovering och ombyggnation kommer dock att krävas och skall göras med stor försiktighet. Den befintliga byggnaden kommer att behövas kläs av för att exponera hela stommen så att del för del kan gås igenom för att visa vart förstärkning och åtgärder krävs. Arealen som byggnaden inhyser kan tyckas räcka för restaurangändamål, detta får dock anpassas till ytan. Ett frågetecken gällande byggnaden är att ett framtida restaurangkök kommer att kräva ett stort ventilationsaggregat, detta kommer att kräva från- och tilluftskanaler samt utvändiga huvar som kan komma att förändra byggnadens arkitektoniska värden.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet är beläget vid Hudiksvallsfjärden med närhet till Hudiksvalls stadskärna och tågstation. Till väster ligger Møljen med Hudiksvalls karaktäristiska sjöbodar med restauranger och handelsverksamhet. Norr om området ligger Hamngatan som avgränsar planområdet mot stadsdelen Fiskarstan. Österut längs kajen finns de karaktäristiska byggnaderna Gula magasinerna som utgör ett viktigt inslag i Hudiksvalls hamnmiljö. I områdets direkta närhet finns idag parkeringsytor, solbryggor och en restaurang. På motsatt sida av kajen pågår det större stadsutvecklingsprojektet Kattvikskajen.

Inom planområdet finns tre befintliga byggnader. Den ena byggnaden nyttjas idag av Kustbevakningen. Denna byggnad, Tullhuset, är en karaktäristisk byggnad som vittnar om hamnens historiska karaktär. Den andra byggnaden, Cementmagasinet, nyttjas idag av Komtek, den kommunala teknik- och entreprenörsskolan. Den tredje byggnaden är ett garage. Även en befintlig transformatorstation finns inom planområdet.



Figur 8: Befintlig byggnad precis utanför planområdet som idag används som restaurang.



Figur 9: Gula magasinbyggnaderna öster om planområdet.

Stadsbild

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte medföra en negativ påverkan för områdets stadsbild. Den samlade bedömningen är att en planläggning av aktuellt område kan skapa en mer sammanhållen bebyggelsestruktur i Hudiksvalls hamn och utgöra en del av Hudiksvalls stadsutveckling.

Offentlig och kommersiell service

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

Grönområden, lek och rekreation

Planområdet ligger i centrala Hudiksvall längs med Stenkajen där stora delar av planområdet består av hårdgjorda ytor. Inget grönområde finns inom eller i direkt närhet till planområdet. Däremot finns vid Östra skolan, ca 500 m från planområdet både lekplats och grönområde.

Barnperspektivet

Barnkonsekvensanalys är en process där uppgiften är att bedöma och redogöra för vad som är barnets bästa i ett visst tidsbundet sammanhang. Barnkonsekvensanalys handlar här om att bedöma vilka konsekvenser som uppstår för barnen av de beslut som fattas. Detta ska tas fram för att förbättra beslutsunderlaget i planeringsskedet. Barnkonventionen började gälla den första januari 2020 som en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (2018:1197).

Som baseras på 4 grundprinciper:

Artikel 2 - Alla barn har samma rättigheter och lika värde. Ingen får diskrimineras.

Artikel 3 - Barnets bästa ska beaktas i alla beslut som rör barn.

Artikel 6 - Varje barn har rätt att överleva och att utvecklas.

Artikel 12 - Barnet har rätt att uttrycka sin mening i alla frågor som berör det. När domstolar och myndigheter behandlar fall som rör barnet ska barnet höras och barnets intresse komma i första rummet.

En checklista har följts för att bedöma platsens behov av en BKA. Den huvudsakliga bedömningen är att ingen ytterligare analys behövs.

Tillgänglighet och trygghet

Människor med olika typer av funktionsnedsättningar och människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta 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 vid kommande bygglovsprövning.

STRANDSKYDD

Planområdet är beläget inom 100 meter från Hudiksvallsfjärden, som omfattas av generellt strandskydd. Inom ett strandskyddsområde får inte åtgärder tas som går emot strandskyddets syften. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

En förutsättning för att kunna upphäva eller söka dispens från strandskyddet är att det ska finnas särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande anges i 7 kap. 18c och 18d §§ miljöbalken.

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.

Kommunens bedömning är att ett upphävande av strandskyddet inte motverkar strandskyddets syften vid utvecklande av det aktuella området för den föreslagna användningen centrumändamål. En utveckling ses gynna människors möjlighet att kunna röra sig på platsen och få mer kontakt med vattenområdet mer än om en utveckling av denna typ inom det aktuella området ej skulle tillåtas. Kajstråket får planbestämmelsen TORG som säkrar allmänhetens tillgång. Att planen skulle missgynna växt- och djurliv är inte något som bedöms finnas skäl för då marken redan tagits i anspråk i form hamn-, kontor- och parkeringsändamål samt att det finns befintliga byggnader inom planområdet. Därmed bedöms skäl finnas för ett upphävande av landområdet enligt 7 kap. 18 c § 1; att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

För vattenområdet (W1 – Bryggor får uppföras)föreslås också ett upphävande av strandskyddet för att möjliggöra för bryggor. Syftet är att förstärka Hudiksvall som hamnstad och även möjliggöra för fler allmänna bryggor i centrumnära läge. Samtidigt ska möjligheten att lägga till med större fartyg värnas och förbättras, så ytan för bryggor måste noggrant ses över. Skälet som åberopas är enligt § 3; att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Samma skäl åberopas för själva kajen som blir allmän plats men där behov finns att lägga an bryggor och eventuellt ha någon liten byggnad för båtutrustnings behov.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

In- och utfart finns både väster och öster om planområdet och sker via hamngatan som ligger precis norr om planområdet. Hamngatan fungerar som en genomfartsväg i centrala Hudiksvall och trafikmätningar från 2020 visar att längs hamngatan passerar cirka 10 000 fordon per dygn. Planen medger främst centrumverksamhet men ingen ökning av trafiken bedöms i och med planen.



Figur 10: Illustration över Hamngatan samt pilar som visar in och utfart till Kajen/planområdet.

Parkering

Planområdet ligger i centrala delarna av Hudiksvall och goda parkeringsmöjligheter finns både inom och i direkt närhet till planområdet.

Varucentral och utfarter

Till och från området finns idag två in/utfarter i form av en i öster om planområdet och en väster om planområdet.

Gång och cykeltrafik

Längs Hamngatan som fungerar som en genomfartsväg i centrala Hudiksvall finns det goda möjligheter för gång- och cykeltrafik för att ta sig till och från planområdet. Även via kajpromenaden tar du enkelt till planområdet.

Kollektivtrafik

Området ligger i centrala Hudiksvall och har bra kollektivtrafikförbindelse i form av buss. I direkt anslutning till planområdet finns två busshållplatser, en öster om och en väster om.

STÖRNINGAR OCH RISKER

I planeringsprocesser ska människors hälsa och miljö skyddas mot skador och olägenheter. Begreppet olägenhet för människors hälsa definieras i 9 kap. 3 § miljöbalken och 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen och avser störningar som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Även krav på att kommunen ska beakta klimatrelaterade risker i planeringen finns beskrivet i PBL 2 kap 3–5 §§, men också i MB som i sin helhet syftar till att främja en hållbar utveckling. Framför allt handlar det om höjda temperaturer, ökad nederbörd och högre havsnivåer. Ingen kan med säkerhet säga hur vårt klimat kommer att vara vid slutet av detta sekel men genom ett klimatanpassat samhälle kan riskerna som ett förändrat klimat innebär minskas. Risker och störningar som i flera fall kan medföra skador på människors hälsa och säkerhet men också orsaka skador på den byggda miljön.

Buller

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Planen medför en ändrad markanvändning från hamnändamål till centrumverksamheter på redan befintliga byggnader.

Området angränsar till Hamngatan i norr. Trafikmätningar från 2020 visar att längs Hamngatan passerar cirka 10 000 fordon per dygn. Hastighetsgränsen för vägen är 40 km i timmen. Enligt boverkets publikation *"Hur mycket bullrar vägtrafiken?"* (2016) innebär detta en dygnsekvivalent ljudnivå på <63dBA. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till ökad trafik längs Hamngatan. Skulle trafiken öka medför det ökade bullernivåer. Den markanvändning som medges [Centrumändamål] är inte särskilt känslig för buller såsom permanentbostäder. Inga bostäder eller övrig bullerkänslig verksamhet finns inom planområdet. Vid 10 procent påslag på trafikmängden kvarstår 63 dBA. Inga regleringar vad gäller buller anses därmed behövligt i planen.

Farligt gods

Väster om planområdet löper järnvägen Ostkustbanan som även är rekommenderad transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinjer ska en bedömning av risker förknippade med farligt gods genomföras vid planläggning inom 150 meter från järnväg.

Utifrån riktlinjerna finns olika kategorier och zoner utifrån markanvändning samt avstånd från järnvägen. Planen får markanvändningen centrum och bedöms som normalkänslig. Avståndet från planområdet till järnvägen är cirka 70 meter och närmsta byggnad inom planområdet cirka 110 meter ifrån järnvägen. Vägs dessa två ihop hamnar området i grön zon. Grön zon innebär att risknivån kan säkerställas med en kvalitativ riskbedömning samt utifrån platsens förutsättningar.

Järnväg

	Röd zon	Gul zon	Grön zon
Mindre känslig	0–30 meter	30–50 meter	50–150 meter
Normalkänslig	0–30 meter	30–50 meter	50–150 meter
Känslig	0–30 meter	30–80 meter	80–150 meter

Observera att dessa avstånd inte tar hänsyn till Trafikverkets vägområde och tillståndspliktig zon.

Figur 11: Zonfördelning utifrån avstånd och markanvändning.

Enligt Trafikverkets tågplan för 2022 så går det cirka 48 tåg per dag på sträckan. Av dessa är cirka 6 tåg godståg. Enligt prognosen för 2040 så kommer det gå cirka 66 tåg per dag varav cirka 21 av dessa är godståg (Trafikverket 2022:1). Ökningen av godståg uppgår därför till cirka 3,5 gånger fler år 2040 än år 2022. Uppgifter om mängden farligt gods som transporteras på järnvägen och fördelningen på olika klasser har samlats in av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB 2006). MSB:s uppgifter för 2006 anger cirka 2 500 transporterade vagnar med farligt gods per år på Ostkustbanan förbi planområdet. För att inte underskatta riskerna antas godstrafiken inklusive farligt gods öka med 4 gånger till år 2040 jämfört med år 2006. Detta innebär cirka 10 000 transporterade vagnar med farligt gods år 2040.

En beräkning av individrisken på grund av transporter av farligt gods har genomförts. Beräkningen visar att individrisken är acceptabel från cirka 10 meter från närmaste räls på Ostkustbanan. Eftersom individrisken är oberoende av antal personer på plats i studerat område så är den relevant oavsett vad som kommer tillåtas i planområdet enligt ny detaljplan. (Norconsult 2022).

En beräkning av individrisken på grund av mekanisk konflikt vid urspårning har genomförts. Enligt denna beräkning är individrisken ej tolerabel fram till cirka 27 meter från Ostkustbanan. Individrisken är acceptabel på cirka 30 meters avstånd från Ostkustbanan. Vid en urspårning är det två olika händelseförlopp som kan inträffa. I det första förloppet spårar tåget ut utan att några tågagnar viker sig på ett betydande sätt. Hastigheten som tåget har när det spårar ur har betydelse för hur långt tåget förflyttar sig och huvudsakligen rör sig tåget i den färdriktning som tåget har vid urspårning. För denna typ av urspårning finns teoretiska modeller. Längsta sträckan som det urspårade tåget förväntas gå längs med spåret är lika med $v^2 / 80$ där v är tåghastigheten. Längsta avståndet som tågdelar förväntas hamna från spåret är lika med $v/0,55$ (IUR 2003). Den maximalt tillåtna tåghastigheten förbi området är 65 km/h (Trafikverket 2022:2). Detta innebär att tåget kan spåra ur över ett avstånd på cirka 53 meter och när som längst cirka 10 meter från spåret (Norconsult 2022).

Det andra händelseförlopp som kan inträffa vid urspårning är att tågets främre del bromsas upp snabbare än dess bakre del så att tågagnarna viker sig som ett dragspel. Delar av tåget kan hamna på större avstånd från spåret beroende på att tågets främre del bromsas in snabbare än bakomliggande vagnar. Delar av tåget trycks åt sidan och hamnar på tvären. Friktionskrafterna på dessa vagnar är då större och avståndet som dessa vagnar färdas blir mindre. Enligt statistik över urspårningsolyckor i Sverige (Banverket 2001) är fördelningen mellan avståndet från spåret som tågdelar kan hamna enligt figur 12.

Alla hastigheter, källa Banverket 2001					
Avstånd från spår	0-1 m	1-5 m	5-15 m	15-25 m	>25 m
Persontåg	78%	18%	2%	2%	0%
Godståg	70%	20%	5%	2%	2%

Figur 12: Sannolikhet för att tågagnar hamnar på olika avstånd från spår vid urspårning.

Med hänvisning till ovan beskrivning samt att närmsta byggnad ligger 110 meter från järnvägen så bedöms inga säkerhetshöjande åtgärder vara nödvändiga med anledning till planområdets närhet till järnväg med farligt gods.

Höga vattenstånd, skyfall och översvämning

Risken för planområdet att ta skada vid höga vattenstånd bedöms som låga. Utifrån kommunens skyfallsanalys finns det delar inom aktuellt planområde där vattenansamlingar kan variera mellan 0,1 – 0,3 m vid ett 100-års regn. Lågpunkterna finns kring befintliga dagvattenbrunnar.



Figur 13. Skyfallsanalys över planområdet.

Skyfallsanalysen av området kartlägger befintliga flödesvägar samt maximalt vattendjup.

För att säkerställa att framtida byggnationer på kajen klarar en framtida havsnivåhöjning har en bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv vid nybyggnation lagts in i detaljplanen. Nivån är satt till + 2,6 möh vilket är samma nivå som använts för intilliggande Kattvikskajen, vars detaljplan vann laga kraft 2019.

Erosion och skred

En fördjupad utredning över hamnplanens totalstabilitet och erforderliga åtgärder har utförts som underlag för framtida åtgärder. Beräkningarna visar att utan stabilitetshöjande åtgärder är hamnplanet inte säkert mot ras och skred. Åtgärder måste planeras och utföras. Till dess att åtgärderna är utförda bör lastbegränsningar införas inom området intill ca 15 m bakom kajlinjen.

Hamnplanet måste grundförstärkas före ny exploatering på grund av för låg totalstabilitet. Planerad pålgrundläggning vid ombyggnad av magasinerna förbättrar stabiliteten, men räcker inte som åtgärd då även stabilitetshöjande åtgärder erfordras dels för områdena vid magasinens gavlar dels innan ombyggnaden av magasinerna utförs. Krav på förstärkningsåtgärder har lagts in bland planbestämmelserna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

El och värme

Området kan anslutas till ledningsnätet för el och värme.

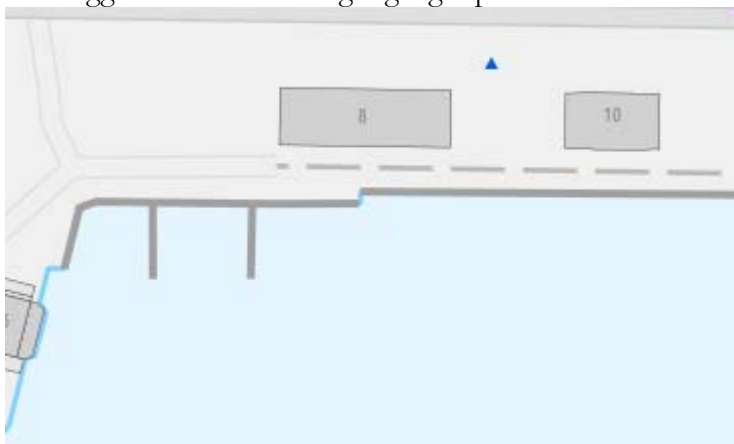
Tele- och datakommunikationer

Befintliga byggnader är anslutna till fibernätet. Fiberledningarna ligger på prickad mark i planen samt inom u-område för att säkerställa åtkomsten till ledningarna.

Avfall

Hanteringen av hushållsavfall inom området sköts av Hudiksvalls kommun.

Hämtningen av avfall sker mellan Cementmagasinet och Tullhuset och är främst från kustbevakningens verksamhet. På samma ställe hämtas även säckavfall från sjöfartsverkets båtar som lägger till i hamnen några gånger per år.



Figur 14: Blå pil visar vart hämtningen av avfall sker.

Belysning

Gatubelysningen för området är god. Både längs med Hamngatan som är norr om området och kajpromenaden som ligger söder om planområdet ut mot vattnet har båda gatubelysning.

Räddningstjänstens behov

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

Vatten och Avlopp (VA)

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

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 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.

Planförslaget innebär en ändrad markanvändning från hamnändamål till centrumverksamhet på redan befintliga byggnader. I planområdets östra del, minskar byggrätten i förhållande till befintlig plan. Av planområdets totala yta är det således liten yta som möjliggörs för exploatering och goda ytor finns för dagvattenlösningar. Föroreningshalterna i området bedöms inte att öka i samband med exploateringen och därmed bedöms varken den ekologiska eller kemiska statusen för recipienten Hudiksvallsfjärden äventyras av planens genomförande.

En analys av föroreningshalter i dagvattnet för det aktuella planområdet har genomförts med hjälp av modelleringsverktyget StormTac. Modelleringen visar att dagvattnet från området riskerar relativt höga halter av suspenderat material, oljeföreningar och en del metaller. Analysen visar också att reningsanläggningar i form av exempelvis växtbäddar eller svackdiken på en yta av

ca 60 m² krävs för att kunna rena dagvattnet till en godtagbar nivå. Reningsanläggningarna placeras lämpligen i anslutning till befintliga eller tillkommande dagvattenbrunnar.

Inom planområdets norra del ut mot Hamngatan är marken grusbelagd och infiltration och rening av dagvattnet kan således ske. För planområdets hårdgjorda ytor är plantering av träd med skelettjord samt växtbäddar exempel på dagvattenlösningar.

PLANFÖRSLAG

Historiskt sett har Stenkajen haft en stor betydelse och spelat en stor roll som handelshamn för Hudiksvall. Då hamnen inte har den centrala roll som tidigare ändras markanvändningen från hamnändamål till centrumändamål för att få en flexiblare markanvändning. Befintliga byggnader i form av Cementmagasinet och Tullhuset inom planområdet hade däremot centrala roller och stor betydelse för hamnen i Hudiksvall och hänsyn till dessa ska tas i planarbetet. Vidare syftar planen även till att möjliggöra för att inom ett visst område tillskapa nya bryggor.

Allmän plats

Gata

Hamngatan inkluderas i planområdet så att *Utfartsförbud (ø-ø)* kan införas inom planområdet längs med Hamngatan för att säkerställa att inga fler i in- och utfarter kommer till i området. Idag finns en in- och utfart i öster och en i väster strax utanför planområdet och dessa kommer fortsätta att användas. Det vill säga att in- och utfart kommer fortsatt ske från Hamngatan.

Kvartersmark

Centrumverksamhet

Planförslaget möjliggör för centrumverksamhet (C) på stenkajen. Byggrätten i planområdets östra delar minskas och begränsas inom egenskapsyta. Vidare får befintliga byggnader på kajen byggrätt. Övrig yta inom kvartersmarken (C) placeras prickmark för att säkerställa att inga fler byggnader uppförs. Även u-område sätts ut för att säkerställa åtkomsten till befintliga ledningar. E₁ – transformatorstation sätts ut på befintlig station. Hamngatan planläggs som GATA (G) allmänplats.

Byggnaden Tullhuset har ett högt bevarandevärde och regleras med rivningsförbud varsamhetsbestämmelser.

r₁ - *Byggnaden får inte rivas, samt skydd av kulturvärden*

q₁ - *byggnadens volym, takform och fasaduttryck med putsad fasad och fasaddetaljer ska bibehållas,*

q₂ - *fönster och dörrar tillkomna före 1950 ska bevaras samt varsamhetsbestämmelsen*

k₁ - *nya fönster och dörrar ska anpassas efter ursprunglig fasadutformning gällande form och material.*

Byggnaden Cementmagasinet regleras med höjdbestämmelse i form av högsta nockhöjd (h₁) på 5,0 m för att möjliggöra för olika verksamheter att kunna nyttja byggnaden. Byggnaden får även olika utformningsbestämmelser för att bevara viktiga inslag för byggnaden.

f₁ - *takmaterial ska vara bandplåt.*

f₂ - *fasad ska vara i stående träpanel.*

f₃ - *fönsterkarmar ska vara av trä och portar klädda med träpanel.*

Planområdets östra byggrätt mellan Tullhuset och gula magasinerna regleras med följande bestämmelser för att passa in i området.

f₄ - *Balkonger får inte kräga ut över prickad mark.*

f₅ - *Sockel ska utgöras av granit.*

b₁ - *Rumshöjd i bottenvåning ska vara minst 3,6 meter.*

p₁ - *Byggnadsverk ska placeras i egenskapsgräns mot kaj.*

h₁ - *Högsta nockhöjd 8 meter.*

e₁ - *Minsta byggnadsarea är 75 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.*

För att ett bygglov ska beviljas för att uppföra nya byggnader inom planområdet krävs det att kajens konstruktion har åtgärdats då det idag råder osäkerhet för kajens skick vid eventuella större byggnationer. En bestämmelse i form av (a₁) sätts ut i plankartan för att säkerställa detta.

Nya byggnader ska även ha en lägsta färdig golvhöjd på + 2,6 meter över havet (b₂) för att en framtida havsnivåhöjning inte ska skada byggnaden.

Dagvatten

Föreningshalterna i området bedöms inte att öka i samband med exploateringen och därmed bedöms varken den ekologiska eller kemiska statusen för recipienten Hudiksvalls fjärden försämrats av planens genomförande. Dock visar utförd dagvattenanalys att nuvarande markanvändning och dagvattenhantering behöver förbättras vad gäller fördröjning och rening för att nå en förbättring av fjärdens statusklass. Åtgärder i området är alltså befogat.

För att säkerställa att dagvatten kan infiltreras och därmed även renas innan det når recipienten har en bestämmelse om markens genomsläpplighet (b₃) lagts in.

Allmänhetens tillträde

Befintligt kajstråk i planområdets södra delar får bestämmelsen TORG (allmän plats) för att säkerställa att kajen alltid ska vara tillgänglig för allmänheten.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom bygggrätterna på kvartersmark samt för vattenområdet i form av bestämmelserna (a₂) – *Strandskyddet är upphävt inom fastigheten*. Kvartersmark, (a₃) – *Strandskyddet är upphävt inom fastigheten*. *Vattenområde*.

Kommunen bedömer att ett upphävande av strandskyddet inte motverkar strandskyddets syften. Att utveckla det aktuella området för den föreslagna användningen centrumändamål. En utveckling ses gynna att människor ska kunna röra sig på platsen och få mer kontakt med vattenområdet än om en utveckling av denna typ inom det aktuella området ej skulle tillåtas. Kajstråket får planbestämmelsen TORG som säkrar allmänhetens tillgång. Att området skulle missgynna växt- och djurliv är inte något som bedöms finnas skäl för att tro då marken redan tagits i anspråk i form av hamn-, kontor- och parkeringsändamål samt att det finns befintliga byggnader inom planområdet. Därmed bedöms skäl finnas för ett upphävande enligt 7 kap. 18 c § 1; att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Upphävandet av strandskyddet för (W₁) – *Bryggor får uppföras* bedöms särskilda skäl för upphävande av strandskyddet föreligga enligt punkt 3, 7 kap. 18 c§ miljöbalken (1998:808). Det vill säga att anläggningen (bryggor) för sin funktion måste ligga vid vattnet då behovet inte kan tillgodoses utanför planområdet. Det samma gäller för TORG där bryggorna ska fästas mot kajen och där eventuellt någon mindre byggnad kan behövas för båtutrustnings behov.

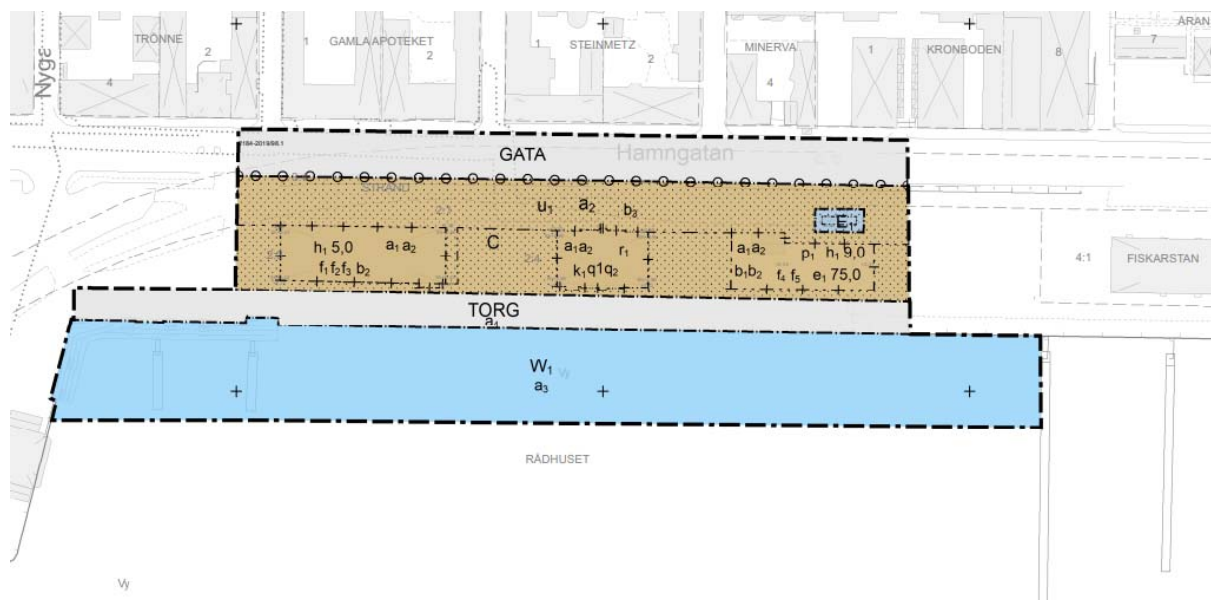
Vattenområde

Planområdet sträcker sig ut i vattnet och får således användningen (W₁) vattenområde i planen. Inom området får bryggor uppföras.

PLANBESTÄMMELSER I PLANKARTAN

I avsnittet presenteras plankartan och de planbestämmelser som hör till. Planbestämmelserna motiv och syfte förklaras.

PLANKARTAN



Figur 15: Plankarta.

PLANBESTÄMMELSER

Användning av allmän plats

GATA	Inom planområdet finns Hamngatan som har kommunalt huvudmannaskap.
TORG	Kajen planläggs som torg vilket definieras som är en öppen plats som ofta har en hårdgjord yta och saknar omfattande vegetation. Torg ska i detta fall främst användas för allmän kommunikation i form av gång- och cykel. Torg kan även användas för möten och evenemang. Grundprincipen är att ett torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet.

Användning av kvartersmark

C	Centrum
	Yta avsedd för centrumändamål för att få en flexiblare användning i området. Centrum är en generell användningsbestämmelse för kombinationer av handel, service, samlingslokaler, enklare vård och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

E₁

Transformatorstation.

Befintlig transformatorstation som ges visst extrautrymme för framtida behov och buffertzon.

Användning av vattenområde

W₁

Bryggor får uppföras.

Syftar till att ge allmänheten tillgång till vattnet och göra området mer attraktivt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Syftar till att reglera placering av byggnader.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 5,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

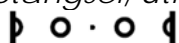
Används för att begränsa byggnadens höjd samt antal våningar. Byggnaden tillåts en relativt hög högsta nockhöjd då omkringliggande byggnader inte bedöms påverkas. Siktlinjer och utsikt kan ändå säkerställas.

h₁ 9,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Höjden på byggnaden anpassas efter omkringliggande byggnader.

Stängsel, utfart och annan utgång



Utfartsförbud.

Syftar till att begränsa antalet utfarter och korsningspunkter mellan biltrafikanter och cyklister.

Utformning

- f₁ Takmaterial ska vara bandplåt.
Säkerställer att ny utformning anpassas efter Cementmagasinets värden.
- f₂ Fasad ska vara i stående träpanel.
Säkerställer att ny utformning anpassas efter Cementmagasinets värden.
- f₃ Fönsterkarmar ska vara av trä och portar klädda med träpanel.
Säkerställer att ny utformning anpassas efter Cementmagasinets värden.
- f₄ Balkong får inte kraga ut över prickad mark.
Syftar till att byggnaderna ska följa samma linje längs kajen.
- f₅ Sockel ska utföras i granit.
Byggnaden anpassas efter utformning på redan befintliga byggnader.

Varsamhet och skydd av kulturvärden

- r₁ Rivningsförbud.
Syftar till att säkerställa att bygganden Tullhuset inte rivs. Byggnaden har ett högt bevarande värde.
- Q₁ Byggnadens volym, takform och fasaduttryck med putsad fasad och fasaddetaljer ska bibehållas.
Syftar till att bevara karaktären av byggnaden Tullhuset.
- Q₂ Fönster och dörrar tillkomna före 1950 ska bevaras
Syftar till att bevara karaktären av byggnaden Tullhuset.

K₁ Nya fönster och dörrar ska anpassas efter ursprunglig fasadutformning gällande form och material.

Syftar till att bevara karaktären av byggnaden Tullhuset.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Används för att säkerställa markåtkomst till ledningsägare inom planområdet.

Utnyttjandegrad

e₁ 75,0 Minsta byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Säkerställer att många små byggnader inte kan uppföras.

Villkor för lov

a₁ Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän kajförstärkningar kommit till stånd.

Används för att begränsa nybyggnation så länge som kajstabiliteten är undermålig.

Upphävande av strandskydd

a₂ Strandskyddet är upphävt inom fastigheten.

Strandskyddet upphävs inom planområdet enligt 7 kap § 18c punkt 1 samt punkt 3 i miljöbalken.

a₃ Strandskyddet är upphävt inom fastigheten. Vattenområde.

Strandskyddet upphävs inom planområdet enligt 7 kap § 18c punkt 3 i miljöbalken.

a₄ Strandskyddet är upphävt. Allmän plats.

Strandskyddet upphävs inom TORG enligt 7 kap § 18c punkt 3 i miljöbalken. Syftet är att möjliggöra angöring av bryggor och mindre servicebyggnader för sjöfartsturism.

Utförande

b₁

Rumshöjd i bottenvåning ska vara minst 3,6 meter.
Syftar till att möjliggöra för lokaler i bottenplan.

b₂

Lägsta färdig golvhöjd ska vara + 2,6 möh.

Syftar till att skydda byggnader från framtida havsnivåhöjning.

b₃

Minst 20% av marken skall vara genomsläpplig.

Används då ytan anses lämplig för hantering av dagvatten enligt den dagvattenbedömning som gjorts för området. Lämpliga lösningar är svackdike och/eller regnrabatt.

Placering

P₁

Byggnadsverk ska placeras i egenskapsgräns mot kaj.

Syftar till att byggnaderna ska följa samma linje längs kajen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

SOCIALA KONSEKVENSER

Med en ändrad markanvändning från hamnändamål till centrumändamål blir det en flexiblere användning med ett större utbud av olika funktioner i attraktiva miljöer vilket kan locka fler människor till området och därmed skapa liv och rörelse.

Byggnaderna och kajen är historiebärare som förmedlar stadens identitet, vilket i sin tur stärker människor känsla för sin hemstad.

Barnkonsekvenser har inte bedömts vara relevanta att bedöma i detta planarbete, sedan kommunens checklista visat att planen i liten utsträckning förändrar förutsättningarna för barn på platsen.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

En undersökning om betydande miljöpåverkan samråddes med länsstyrelsen 2020-10-06. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (4 kap. 34 §). Länsstyrelsen delar denna uppfattning varför eventuella miljökonsekvenser kan behandlas inom planarbetet.

Den ekologiska situationen kan förbättras i samband med planens genomförande då dagvattenrening säkerställs genom planbestämmelsen om markens genomsläpplighet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Markanvändningen Centrum ökar möjligheten till olika utbud för befintliga byggnader. Restaurang är ett exempel som skulle fungera och är på så sätt positivt för det ekonomiska perspektivet.

Detaljplanen möjliggör även en framtida byggnation på kajen som innebär att del av de kostnader som en kajförstärkning innebär kan täckas.

En förstärkning av kajen är dyr men nödvändig för att fullfölja detaljplanens intentioner, men det är en konsekvens som även gäller för nollalternativet.

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 detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från den dag planen vunnit laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Om kommunen är huvudman för en allmän plats som är avsedd att tillgodose en kvartersmarks eller ett annat utrymmesbehov av den allmänna platsen och kvartersmarken eller utrymmet vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen, får kommunen lösa in marken eller utrymmet.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att huvudmannaskapet i stället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning, underhålla och förvalta de allmänna platserna. I denna plan är det kommunalt huvudmannaskap för allmänplats.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggarbeten samt underhåll av kvartersmark. I detta fall är kommunen markägare

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet utgörs av fastigheterna RÅDHUSET 2:3 och 2:4 samt del av fastigheterna RÅDHUSET 2:1 och STRAND 3:4. Då detaljplanen vunnit laga kraft ska fastighetsreglering ske där den del av RÅDHUSET 2:1, som är belägen norr om cementmagasinet och Tullhuset, regleras till STRAND 3:4.

Ägaren av marken ansvarar för ansökningen och kostnaden för fastighetsbildningen. I detta fall Hudiksvalls kommun.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Marken inom planområdet ägs uteslutande av Hudiksvalls kommun. Markreservat för underjordiska ledningar upprättas vilket ger förutsättningar för ledningsrätter inom planområdet. Behöver en ledning flyttas vid eventuell exploatering bekostas detta av exploitören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Framtagande av detaljplanen bekostas av kommunen som även har initierat planarbetet.

Försäljning

Kommunen är markägare och ansvarar för eventuell försäljning av mark inom planområdet.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga byggnader är anslutna till kommunens vatten och avlopp. Samråd ska ske med Tekniska VA-avdelningen innan eventuell byggnation påbörjas.

Dagvatten

Av planrådets totala area är det liten yta som möjliggörs för exploatering och goda ytor finns för dagvattenlösningar. Planrådets norra del ut mot Hamngatan är marken grusbelagd och infiltration och rening av dagvattnet kan således ske direkt i marken eller via svackdiken. Cirka 60 m² skulle behöva avsättas för detta för att reningen av dagvattnet ska bli god. För planrådets hårdgjorda ytor är plantering av träd med skelettjord samt växtbäddar exempel på dagvattenlösningar.

Elnät

Inom planområdet finns en elnätsstation som i framtiden kan behöva bytas ut. Då behöver nätägaren kunna ställa den nya bredvid den befintliga och då bör den placeras öster eller väster om befintlig station. Av den anledningen finns ett så kallat arbetsområde reserverat inom användningen E i plankartan.

Teleanläggning

Om befintliga teleanläggningar i nuvarande läge måste flyttas och Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering, ska detta lösas mellan exploitören och ledningsägare. Den part som initierar åtgärden ska även bekosta den.

Fiberledning

Fiberledning finns inom planområdet. Eventuell anslutningsavgift står exploitören för.

Gator och trafik

In- och utfart till området blir oförändrat och sker även fortsättningsvis via Hamngatan utanför plangränsen.

Kajförstärkning

I och med att detaljplanen kräver kajförstärkning innan nybyggnation kan ske, innebär genomförandet av planen stora kostnader för fastighetsägaren. Vid en eventuell försäljning måste detta tydligt framgå och via markanvisningsavtal regleras. En preliminär kostnadsuppskattning ligger på 100 000 kr/löpmeter för en genomgripande kajreovering. Enklare varianter med motfyll utanför kajen bedöms som sämre alternativ då marken under framtida byggnader på kajen fortfarande kan behöva förstärkas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Jesper Grönlund
Planarkitekt

Stefan Sundin - Bromhed
Mark- och exploateringsingenjör

Emma Nordebo Snygg
Stadsarkitekt