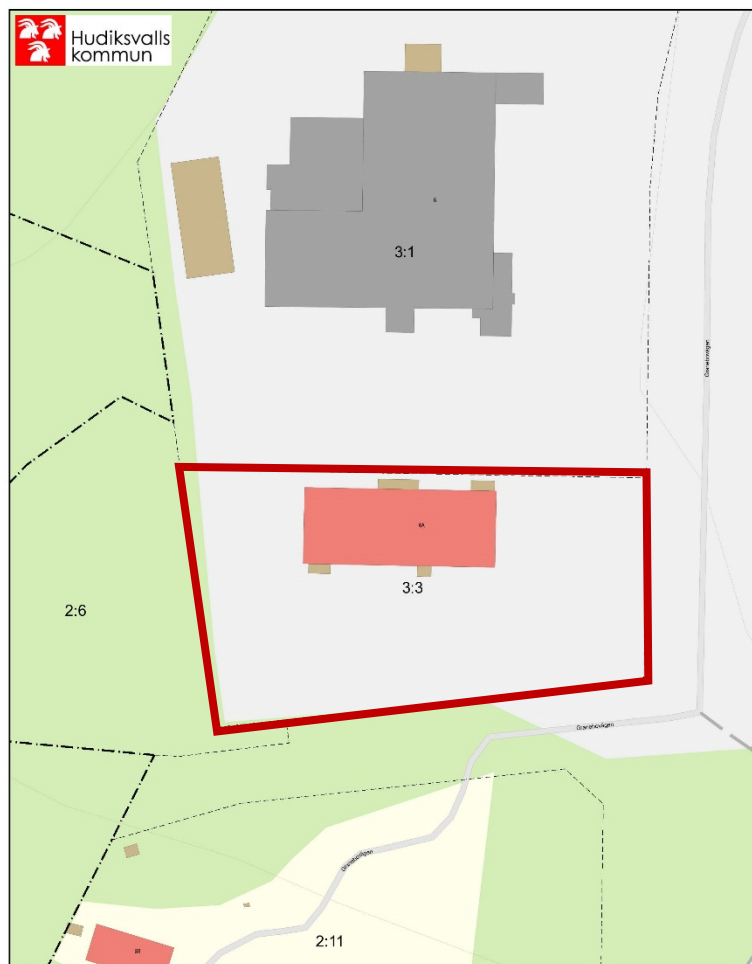




Antagen av Byggnadsnämnden  
2019-10-08 § 98.

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för FURULUND 3:3 i Hudiksvall kommun,  
Gävleborgs län.



↑ Redovisning av fasthetsgränserna i kartan har ingen rättsverkan.  
© Hudiksvalls kommun 2019. Landmätarbyrå, Stenåkersavdelningen

## PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2019-05-13 (§43) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för fastigheten Furulund 3:3.

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

### Standardförfarande



**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. Bygglöv och andra lovpliktiga åtgärder kan därefter medges.*

### Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Undersökning om miljöpåverkan.
- Samrådsredogörelse.
- Granskningsutlåtande.

## PLANENS SYFTE

Planen syftar till att ändra markanvändningen för Furulund 3:3 från industriändamål (J) till besöksanläggning (R), vilket medger friskvårdsverksamhet enligt befintliga förhållanden. Planen syftar även till att möjliggöra en överföring (fastighetsreglering) av befintliga dikeskrön och slänter till kommunens fastighet Furulund 2:1. Detta sker genom att en del av planområdet regleras som allmän plats (GATA).

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Furulund 3:3 utmed västra sidan av Granebovägen cirka 1 km nordväst om centrala Hudiksvall. Planområdets areal är cirka 0,67 ha.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Furulund 3:3 ägs av Granebovägen Förvaltning 2 AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Byggnadsnämnden beviljade 2015-06-02 ett tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av allaktivitetshall (friskvårdsverksamhet) på Furulund 3:3. Det tidsbegränsade lovet gäller till och med 2020-09-02, vilket medför att en detaljplan måste upprättas innan lovet löper ut, om den ändrade användningen fortsatt ska gälla. Byggnaden är redan uppförd och slutbesked lämnades 2016-12-19.

### Strandskydd

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

### Riksintressen

Aktuellt område ligger inom riksintresseområde för kommunikationer (framtida järnväg) enligt 3 kap. 8§ miljöbalken.

Inom ramen för det tidsbegränsade bygglovet yttrande sig Trafikverket. De konstaterade i sitt yttrande att området ligger inom den västra utredningskorridoren. Vidare konstaterades att korridoren är ett avgränsat område där framtida järnväg kan komma att uppföras och att korridoren endast är ett möjligt exploateringsområde. Trafikverket lyfte även fram att befintlig bebyggelse finns både söder och norr om aktuell fastighet. Trafikverkets slutliga bedömning var att de inte hade någon erinran över nybyggnationen inom fastigheten men gjorde gällande att byggnader som uppförs inom korridoren kan komma att lösas in vid exploatering.

En planläggning av området bedöms vara möjlig då planförslaget endast bekräftar den pågående markanvändningen, som genom det tidsbegränsade lovet beviljades. Fastighetsägaren har sedan tidigare kännedom att fastigheten kan komma att bli föremål för inlösen om beslut tas att förlägga det nya dubbelspåret i den västra järnvägskorridoren.

## Gällande kommunala planer

### Översiktliga planer

Den kommunövergripande översiktsplanen från 2008 anger för en del av aktuell fastighet *Område för verksamheter*. Av översiktsplanen framgår att området, inom vilket delar av fastigheten ingår, pekas ut som verksamhetsområde i anslutning till Västra vägens förlängning. För övriga delar av fastigheten anger översiktsplanen en oförändrad användning. Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

### Detaljplaner

Aktuell fastighet omfattas av *Detaljplan för Västra industriområdet i Hudiksvall* (3728). Planen anger *Område för industriändamål* (J) för Furulund 3:3.

### Kommande detaljplanearbeten

Ett detaljplanearbete kommer att startas för fastigheterna Furulund 2:1, Furulund 3:1 samt Hede 2:3 norr om aktuell fastighet. Det kommande planarbetet syftar till att pröva möjligheterna för en ny industribyggnad samt den västra vägens förlängning.

### Järnvägsplan

I Trafikverkets samrådshandling *Järnvägsplan – val av lokaliseringsalternativ inkl MKB, Ostkustbanan, Enånger-Idenor-Stegskogen* (TRV 2016/71876) ligger planområdet inom den västra järnvägskorridoren och mycket nära ett stationsområde. En planläggning av området bedöms dock vara möjlig då Trafikverket har yttrat sig över den ändra användningen i ärendet gällande det tidsbegränsade bygglov, se tidigare rubricering *Riksintresse*.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markområde

#### Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes år 1981 av Alfred Orrje AB på uppdrag av Hudiksvalls kommun. Undersökningsområdet är ett stort område sydväst om Hudiksvalls stad och innefattar aktuell fastighet.

Marken inom fastigheten Furulund 3:3 består av morän. Av ovanstående undersökning framgår att inom fastmarkspartierna med moränmark och berg i dagen föreligger goda förhållanden ur grundläggningssynpunkt.

#### Föroreningar

Några kända markföroreningar finns inte inom fastigheten Furulund 3:3.

#### Markradon

Av kommunens markradons klassificering framgår att fastigheten ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark. Orsaken till denna klassning är att berggrunden har förhöjd frekvens av radioaktiva gångbergarter. Dessa bergarter uppträder oregelbundet och har i allmänhet ingen större utbredning.

Eventuell radonförekomst bedöms dock inte generera en negativ påverka då grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

#### 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:

10-15 PM10 år  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (normvärde 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , miljökvalitetsmål 15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )

20-25 PM10 dygn  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (normvärde 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , miljökvalitetsmål 30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )

10-15 NO<sub>2</sub> år  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (normvärde 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , miljökvalitetsmål 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )

18-24 NO<sub>2</sub> dygn  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (normvärde 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )

Gällande normvärden och miljökvalitetsmål för partiklar och kvävedioxid klaras således för området.

### Bebyggelseområden

#### Befintliga förhållanden

Bebyggelse för industriella verksamheter och tillhörande kontor finns uppförd på angränsande fastighet Furulund 3:1 sedan mitten av 70-talet. Fastigheten Furulund 3:3 har på senare tid styckats av från Furulund 3:1 och idag finns en byggnad som nyttjas av Friskis och Svettis uppförd på fastigheten. Omkringliggande bebyggelse

utgörs av verksamheter och bostäder. Norr om planområdet finns ett kolonilottsområde.



Figur 1. Befintlig industribyggnad på Furulund 3:1



Figur 2. Befintlig friskvårdsbyggnad på Furulund 3:3

### Planförslag

Planen ändrar nuvarande markanvändning för Furulund 3:3 från industriändamål (J) till besöksanläggning (R) i enlighet med befintlig förhållanden. Planbestämmelser för denna fastighet sätts så att den nyligen uppförda byggnaden för friskvård bekräftas. Byggnadsarean (BYA) får inte överstiga 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Fastighetsarean utgör idag 6786 m<sup>2</sup>. Av detta planläggs 108 m<sup>2</sup> som GATA för att möjliggöra att befintliga dikeskrön och slänter, genom fastighetsreglering, kan överföras till kommunens fastighet Furulund 2:1. Användningsområdet utgör således 6677 m<sup>2</sup> vilket innebär att den totala byggnadsarean (BYA) inte får överstiga 1335 m<sup>2</sup>. Regleringen innebär att ytterligare bygggrätt om cirka 310 m<sup>2</sup> möjliggörs inom fastigheten. Byggnadshöjden får vara högst 8 meter.

Längs planområdesgräns och användningsgräns (tillika framtida fastighetsgräns) får marken inte förses med byggnad. Den prickade marken utgör 4,5 meter från planområdesgräns och användningsgräns. Längs den norra planområdesgränsen sker ingen reglering med prickmark, detta för att undvika att del av befintlig byggnad blir planstridig.

### Kommunikationer

Utmed Bergsjövägen cirka 400 meter nordost om planområdet finns busshållplatser som trafikeras av linje 3 med förbindelser till centrum, sjukhuset, Bromangymnasiet, Mo och Sandvalla.

### Gata

Berörd fastighet har idag sina tillfarter via Granebovägen öster om planområdet, som har kommunalt huvudmannaskap.

I planområdets sydöstra del, i direkt anslutning till Granebovägen, ändras användningen från kvartersmark till allmän plats (GATA) med kommunalt huvudmannaskap. Detta för att säkra kommunens (huvudmannens) tillträde till befintlig vägmark.

### Parkering

Inom fastigheten finns idag 49 parkeringsplatser. Bedömningen är att det inom fastigheten finns möjlighet för att iordningställa totalt cirka 64 parkeringsplatser vid framtida behov.

### Tillgänglighet och trygghet

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

Fastigheten Furulund 3:3 ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

#### *Dricks- och spillvatten*

Ledningar för kommunalt vatten och avlopp finns i vägområdet för Granebovägen direkt öster om planområdet.

#### *Dagvatten*

Ytvatten som inte upptas av vegetationen avrinner till diken som i huvudsak finns utanför de undersökta området. I anslutning till dikesslätten finns inom fastigheten utrymme för en lokal dagvattenhantering, där dagvattnet bör infiltreras och fördröjas.

Nedströms från området finns Furulunds dagvattenanläggning på cirka 2500 m<sup>2</sup> som renar vattnet innan det når Lillfjärden. I databasen *Vatteninformation Sverige (VISS)* klassas Lillfjärdens ekologiska status som måttlig och kemiska status som ej god.

### El och värme

Fastigheten är ansluten till elnätet. Uppvärmning av befintlig byggnad sker genom bergvärme.

### Tele- och datakommunikationer

Ledningar för tele- och datakommunikation finns i vägområdet för Granebovägen omedelbart öster om planområdet.

### 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.

### Belysning

Gatubelysning finns längs Granebovägen. Belysningsstolpar finns även inom fastigheten.

### Räddningstjänstens behov

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



## Störningar, risk och säkerhet

### Buller

Den friskvårdsverksamhet som bedrivs inom byggnaden bedöms inte vara av sådan karaktär att den genererar buller som är störande för omgivningen.

### *Buller och risk för farligt gods*

Det är ännu oklart huruvida Ostkustbanans nya dubbelspår kommer att förläggas i den västra korridoren. Det är också oklart huruvida ett dubbelspår innebär att fastigheten blir aktuell för inlösen. Om så är fallet finns inget problem kopplat till buller och risk från en framtida järnväg. Om fastigheten, vid ett dubbelspår i västligt läge, kan finnas kvar på platsen är bedömningen att buller- och riskreducerande åtgärder kan komma att bli aktuellt. Byggnaden nyttjas för friskvårdsverksamhet och brukas inte för stadigvarandevistelse. Det betyder att riktvärden och avstånd inte är lika restriktiva som för byggnader med användningar för stadigvarandevistelse.

När beslut tagits i frågan om järnvägens placering, kan ställning tas till huruvida byggnaden blir kvar på platsen. Kan byggnaden vara kvar bör bullerutredning och riskanalys upprättas, av vilka det framgår om, och i så fall vilka, risk- och bullerreducerande som krävs.

### Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Områdets topografi och markens beskaffenhet gör risken för höga vattenstånd, erosion och skred mycket liten.

### Stadsbild

Närområdet är redan bebyggt med verksamheter, handel och bostäder. Byggnaden inom aktuell fastighet utgör således redan en del av den befintliga byggnadsstrukturen i området.

## 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. 12-13 §§ miljöbalken.

Miljöbedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen), och ska alltid utmytna i ett motiverat ställnings-tagande. 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 planen innebär betydande miljöpåverkan

Undersökningen är det första steget i miljöbedömningsprocessen. Syftet är att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Bedömningen ska grundas på kriterierna i bilaga 2 och/eller 4 i MKB-förordningen.

Det bör tydliggöras att planområdet, vid undersökningen, var betydligt större och då innefattade fastigheterna Furulund 3:1, samt delar av Furulund 2:1 och Hede 2:3. Efter att undersökningen genomförts beslutades att i ett första skede planlägga endast aktuell fastighet. Bedömningen förblir dock densamma.

I aktuellt fall bedöms inte detaljplanens genomförande vara av den art och storleksordning som i MKB-förordningen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behövs därmed inte tas fram för detaljplanen.

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

Den befintliga byggnaden bedöms inte ha orsakat 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 vara överskridna.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Administrativa frågor

#### Tidplan

Planen bedöms vinna laga kraft år 2019.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsägaren är ansvarig för planens genomförande inom kvartersmarken.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Att planlägga den sydöstra delen av fastigheten som allmän plats (GATA) möjliggör en fastighetsreglering där mark från Furulund 3:3 överförs till kommunens fastighet Furulund 2:1.

Fastighetsägaren och kommunen ansöker om erforderlig fastighetsreglering gällande fastighetsgräns i sydöst.

Kommunen har med stöd av detaljplanen rätt att lösa in den allmänna platsen.

*Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.*

Inom fastigheten finns ingen ledningsrätt eller någon gemensamhetsanläggning.

### Tekniska frågor

Då planen syftar till att planmässigt bekräfta användningen friskvårdsverksamheten inom befintlig byggnad så är det tekniska frågorna redan lösta. Finns ett framtida behov att inom fastigheten göra ytterligare anslutningar till ledningar så ansvarar fastighetsägaren för detta. Vid framtida anslutningar anges anslutningspunkter av huvudmän.

#### *Dagvatten*

Ytor för lokalt omhändertagandet av dagvattnet ska iordningställas i anslutning till dikesslänterna.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

För behövliga markförvärv och rättighetsupplåtelser gällande den allmänna platsmarken (GATA) ansvarar kommunen tillsammans med fastighetsägaren.

Projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar berörd fastighetsägare. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

### Planavgift

Planavgift bekostas av fastighetsägaren.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Anna Ryttinger  
Planarkitekt

Emma Norberg  
Mark- och exploateringsingenjör