



Antagen av Byggnadsnämnden 2015-06-16 § 77

## Planbeskrivning

### Detaljplan för BLIXTEN 3, Hudiksvalls kommun

#### PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2013-12-10 (§167) att uppdra till plan och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för en utbyggnad av Hotell Hudiks frukostmatsal på det som idag är (allmänplatsmark) gatumark.

Aktuell detaljplan handläggs med normalt planförfarande 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.** *Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.*

**Granskningsutlåtande.** *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.*

**Antagande.** *Detaljplanen antas av byggnadsnämnden.*

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

#### Handlingar

Till planen hör:

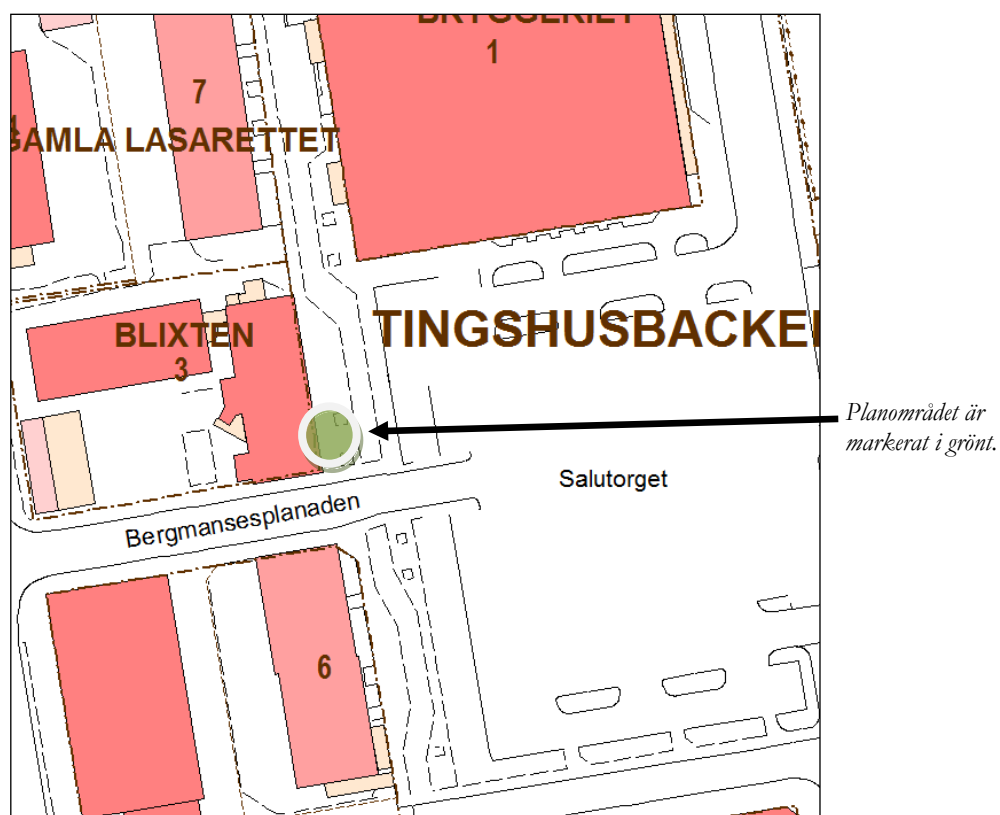
1. Plankarta med bestämmelser
2. Grundkarta
3. Planbeskrivning
4. Fastighetsförteckning
5. Samrådsredogörelse
6. Granskningsutlåtande

## PLANENS SYFTE

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

Planområdet är beläget i Hudiksvalls centrum, intill Salutorget och omfattar ca 50 m<sup>2</sup>.



### Markägoförhållanden

Planområdet ligger på del av fastigheten TINGSHUSBACKEN 2:8 i Hudiksvall vilken ägs av kommunen som har för avsikt att sälja området för att möjliggöra utbyggnaden.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

#### Kulturskydd

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken, Hudiksvalls stad – *stadsmiljö präglad av handel och fiske med tydlig kontrast mellan den äldre hamnmiljön och trädadsbebyggelsen sam stenhusbebyggelsen från träpatronepoken.*

Planens genomförande bedöms inte inverka på riksintresset då planområdet ligger i en relativt nybyggd del av staden där en inglasad utbyggnad skapar en kontinuitet i gaturummet eftersom gatans södra del i dagsläget har en liknande utbyggnad.

#### Riksintresse för järnväg

Riksintresset för framtida järnväg går genom planområdet, men utbyggnaden bedöms inte utgöra någon påverkan på riksintresset.

### Naturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

### Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

### Gällande kommunala planer

#### Översiktliga planer och program

Enligt kommunens översiktsplan (2008) är området avsett för ”Hotell och restaurang”.

#### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är sedan tidigare och relativt nyligen detaljplanelagt (2013).

Gällande detaljplan har genomförandetiden om 5 år (till och med 2018-04-02).

#### Pågående planprocesser

Det pågår inga andra planprocesser som påverkar aktuellt detaljplaneområde.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markområde

Planområdet omfattar en trottoar i anslutning till ett gångfartsområde. Angränsande till området står två träd, cykelställ och en belysningsstolpe.

### Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har utförts för aktuellt område inför detaljplaneläggningen (eller tidigare detaljplaneläggning). Då planen endast medger en mindre utbyggnad i en våning ovan mark så bedöms inte geoteknisk utredning krävas.

### Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med planarbetet. Markstrålning ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas ”radonsäkert”. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Om ingen undersökning gjorts innan byggnation (som innebär andra rekommendationer) måste byggnaderna uppföras radonsäkert.

## Bebyggelseområden

### Befintliga förhållanden

Aktuellt område är sedan tidigare inte bebyggt utan består av gatumark.

### Planförslag

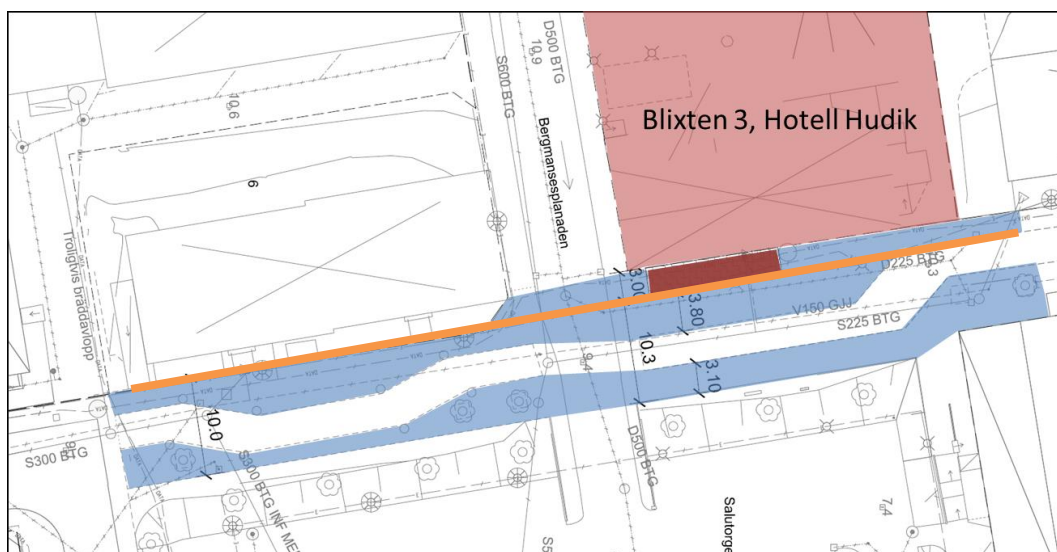
Planen föreslås möjliggöra för utbyggnad av den frukostmatsal som är belägen en halv trappa ned inom befintligt hotell. Detaljplanen föreslås möjliggöra användningen C (centrum, hotell, restaurang), inom det som idag är allmänplatsmark.

### Kommunikationer

Leveranserna till Hotellens kök föreslås ske via köksingången som är belägen i norra delen av planområdet med entré ute på det som idag är gatumark. Detta innebär att fordon med leveranser kan angöra bakom utbyggnaden och inte blockera gaturummet (på gångfartsgatan). Att smalna av gångfartsgatan, mer än vad planförslaget medger, bedöms inte vara lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

### Gata

I gatans södra del finns i dagsläget en liknande utbyggnad som sträcker sig längre ut i gaturummet. Den planerade utbyggnaden skulle skapa kontinuitet i gaturummet.



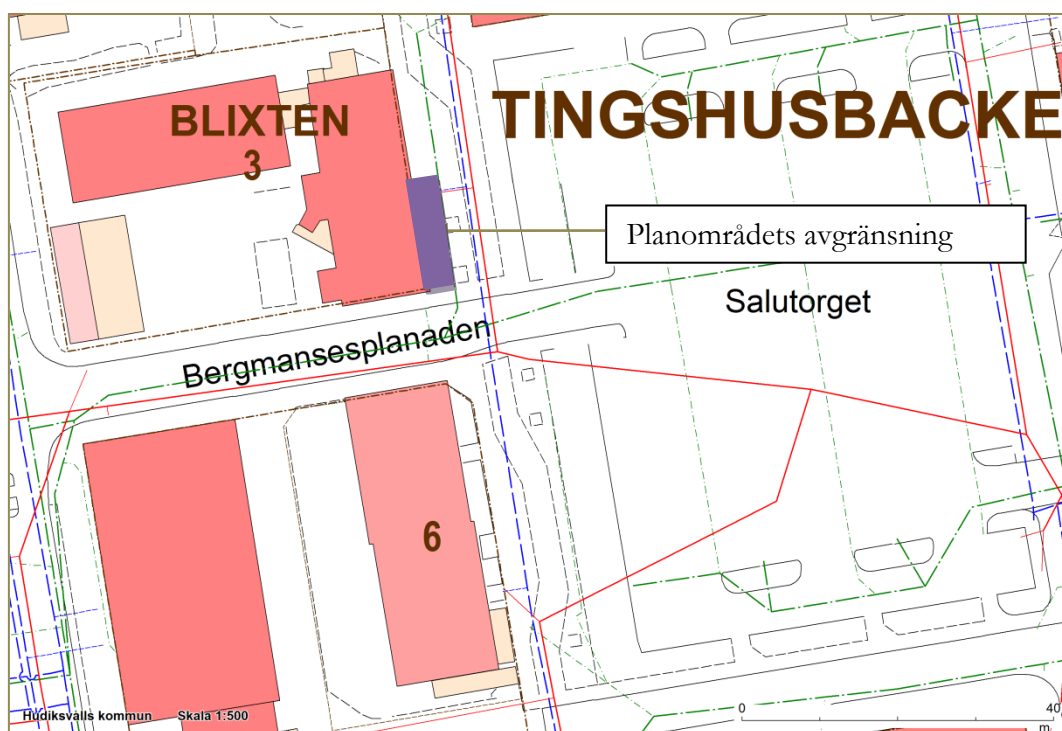
Den stora rödmarkerade ytan är Hotell Hudik, den mindre rektangeln är utbyggnaden. Den blåmarkerade ytan visar den yta som är tänkt som "trotoardel" inom gångfartsområdet. "Trotoardelen" gick tidigare genom den tilltänkta utbyggnaden i mörkrött, men kan nu ledas om genom att två träd och ett cykelställ tas bort.

Den föreslagna ombyggnaden av Hotell Hudik innebär att den gångbana som idag endast är tillgänglig för gångtrafikanter ianspråkats. Gångfartsgatan belastas idag av mycket trafik och används som tillfällig parkering av kunder till det köpcentrum som är beläget öster om planområdet. Detta trots att det på gångfartsgatan idag inte finns några särskilt angivna parkeringar, således ska parkering inom området inte vara tillåtet enligt 8 kap. 1 § Trafikförordningen (1998:1276).

Snö tippas över den slänt som gränsar till planområdets sydöstra del under vinterhalvåret och därför måste väghållningsfordon ha god tillgänglighet inom hela gångfartsområdet. Som en följd av detta så kan inte gångfartsgatan göras om till gata och avgränsas med t.ex. pällare för att stoppa parkeringen där gångtrafikanter ska kunna röra sig.

För att skapa en säker väg för gångtrafikanter och samtidigt möjliggöra att området i framtiden görs om till en vanlig gata så föreslås att utbyggnaden går ut högst 3 meter i gaturummet. Utbyggnaden blir då också lika som Medelhavskällaren och allt faller som i en nästan rak linje. De 10 meter som blir över av gaturummet behövs om gatan ska göras om till körbana med en trottoar i framtiden.

## Teknisk försörjning



*Kartbilden visar att det i utkanten av planområdet går en dagvattenledning och att de va-ledningar som ansluter till byggnaden kommer att påverkas vid byggnation.*

### Vatten och avlopp

#### *Dricks- och spillvatten*

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Ny bebyggelse kan därmed anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem. Anslutningspunkt anges av huvudman. Fastigheten har sin servis för vatten och avlopp under den nya utbyggnaden så ventil och spolbrunn måste flyttas ut, vilket bekostas av exploitören.

Samråd ska hållas med Tekniska förvaltningens VA – avdelning innan utbyggnad, för att lösa detaljer kring VA.

#### *Dagvatten*

Utbyggnaden bedöms genomförbar utan flytt av den dagvattenledning som ligger i kanten av planområdet. Eftersom man kommer väldigt nära dagvattenledningen och den ligger grunt i marken så bör detta beaktas vid grundläggning genom förstärkning med plintar eller liknande.

### El och värme

Elnätet finns utbyggt i planområdets närhet till vilket nya byggnader kan ansluta till. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Vidare löper en fjärrvärmeledning under planområdet. Av undersökningar har framkommit att ledningens placering differentierar från angivelsen i grundkartan. Ledningen är belägen ca 2 meter från dagens husfasad och ligger på ca 1 meters djup.

En utbyggnad kan trots fjärrvärmeledningens lokalisering genomföras, då överenskommelse finns mellan exploitör och ledningsägare.

#### Tele- och datakommunikationer

En fiberkabel går längs med fasadlivet idag. Vidare löper även en telekabel samt en tv-kabel under den planerade byggrätten, tillträde till dessa för underhåll/utbyte kan i framtiden komma att bli aktuellt. Med anledning av detta tar exploitören kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

#### Avfall

Avfallshanteringens behov av transportvägar och rätt dimensionerade avfallsutrymmen ska alltid beaktas i samband med ny- och ombyggnationer.

Avfallshantering inom området sköts av Hudiksvalls kommun.

#### Räddningstjänstens behov

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

#### Offentlig och kommersiell service

Ett brett utbud av kommersiell och offentlig service finns i nära anslutning till planområdet, i Hudiksvalls centrum.

#### Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt och inom rimliga kostnader.

#### Störningar, risk och säkerhet

##### *Buller*

Planområdet utsätts inte för någon större bullerkälla då omgivande trafikmiljö utgörs av en gångfartsgata.

##### *Stadsbild*

En byggnad påverkar närområdet på ett positivt sätt. Stadsbilden i övrigt bedöms inte påverkas nämnvärt. En inglasad utbyggnad på gatuplan skulle bidra till att gaturummet upplevs som mer levande.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Miljöbedömning

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i *förordning 1998:905 om Miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmytna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6:e kap. (12-13§) miljöbalken.

Hänvisning till detta finns även i plan och bygglagens 4:e kap. (34§).

### Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* (ändrad genom *SFS 2005:356*) bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behövs därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen:

- strandskydd
- risk för skred, erosion och översvämning (beroende av klimatförändringar)
- buller, vibrationer och luftföroreningar från närliggande vägar och järnväg
- påverkan på stadsbilden
- risk för förorenade markområden och radon
- gällande genomförandetid för gällande detaljplan

Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen.

För mer information, se *Behovsbedömning för detaljplan* (bilaga 1).



## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen antas under 2015.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas. Gällande detaljplan har genomförandetiden om 5 år (till och med 2018-04-02).

### Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid

Enligt 4:e kapitlet. 39 § plan och bygglagen (PBL) får detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Plan med genomförandetid kvar kan även ersättas om ersättandet innebär införande av bestämmelser om största eller minsta storlek på fastigheter, fastställande av markreservat för gemensamhetsanläggningar samt, om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande. Om en detaljplan trots allt ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför (PBL 14:9). I detta ärende har behov uppstått att reglera planbestämmelserna så att fastigheten får göra en utbyggnad som får användas till matsal och fastighetsreglering kan genomföras.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För genomförande av detaljplanen, såsom behövliga markförvärv, rättighetsupplåtelse, flytt av ledningar, borttagning av träd, nedläggning av rör, borttagning av belysningsstolpe och ersättning av belysning, eventuella ombyggnads åtgärder på angränsade ytor med mera ansvarar aktuell exploatör.

Nedläggningar av ledningar och rör under gatumark ska samordnas (VA, bredband, tele, mm).

### Avtal

Avtal ska skrivas för försäljning av marken som idag är i kommunal ägo. Avtalet är villkorat med att köpet godkänns av kommunfullmäktige och att gällande detaljplan ersätts med ny detaljplan som medger att fastigheten får användas för utbyggnad av matsal.

Avtal upprättas även mellan exploatören och ledningsägare för att lösa behovet av eventuella reparations- och utbytersåtgärder av ledningarna.

### Lovplikt

Enligt 4 kap. 15§ plan- och bygglagen (2010:900) kan kommunen inom vissa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata

grannars intressen eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning**

Aktuell fastighet (del av TINGSHUSBACKEN 2:8) kommer att fastighetsregleras till Blixten 3 i samband med markförvärv.

*Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.*

Aktuell del av fastigheten TINGSHUSBACKEN 2:8 belastas av vatten-och avloppsledningar, dagvattenledning, fiberledning, teleledning, tv-kabel, fjärrvärmeledning och elledningar. Transformatorstation finns även i anslutning till planområdet. Det finns även en fiberbrunn i anslutning till planområdet. Fiberbrunnen kräver ett fritt utrymme på 1 meter.

### **Fastighetsplan**

Det finns ingen fastighetsplan (enligt äldre lagstiftning/plan-och bygglag) för området som behöver upphävas.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vatten och avlopp**

Exploatören har sin servis för vatten och avlopp där utbyggnaden är planerad, vilket innebär att ventil och spolbrunn måste flyttas ut, detta ska bekostas av exploatören. Samråd ska ske med Tekniska förvaltningens VA-avdelning innan utbyggnad för att lösa alla detaljer kring VA.

### **Dagvatten**

Den planerade utbyggnadens långsida hamnar ca 80 cm ifrån befintlig dagvattenledning. På grund av det är det viktigt med grundläggningen, så att byggnaden inte påverkas om ledningen går sönder eller läggs om. Grundläggningen kan lösas genom att bygga stödmur/plintar eller på annat sätt förankra på lägre nivå än ledningen ifall den måste grävas upp eller om den går sönder. Ett annat alternativ för exploatören är att innan utbyggnad flytta dagvattenledningen för att inte riskera något problem längre fram. En flytt av dagvattenledningen bekostas av exploatören.

Samråd ska ske med Tekniska förvaltningens VA-avdelning innan utbyggnad för att lösa alla detaljer kring VA.

### **Fjärrvärmeledning**

Fjärrvärmeledningen som sträcker sig genom planområdet kommer att ligga kvar. Avtal upprättas mellan exploatör och fjärrvärmeledningsägaren för att lösa den framkomlighet som behövs för eventuella reparationer och utbyten.

Samordning för utförande ska ske med Värmevärden. Exploatören ansvarar för samordningen.

### **Fiberledning**

Exploatören ansvarar för att fiberledningen skyddas och för lösningar som möjliggör eventuella underhåll- och reparaationsåtgärder på fiberledningen. Mellan fiberbrunnen och utbyggnaden ska det vara en fri yta om minst 1 meter.

Samordning för utförande ska ske med Fiberstaden. Exploatören ansvarar för samordningen.

### **Teleanläggning**

Exploatören ansvarar för att teleledningarna skyddas samt för de kostnader som kan uppkomma vid en eventuell flytt.

Samordning för utföranden av åtgärd ska ske med Skanovas Nätförvaltning. Exploatören ansvarar för samordningen.

### **Tv-kabel**

Den befintliga TV-kabel kommer att flyttas. Samordning för utförande ska ske med ComHem. Exploatören ansvarar för samordningen.

### **Gata/Belysning**

En belysningsstolpe måste tas bort, för att ersätta belysningen som försvinner ska exploatören montera fasadbelysning på utbyggnaden. Vid val av fasadbelysning ska samråd ske med Tekniska förvaltningen, Hudiksvalls kommun.

Där utbyggnaden är planerad finns idag ett gångstråk, för att underlätta för de gående ska två träd tas bort. Några kantstenar mot Bergmansplanaden ska sänkas för att göra det tillgängligare för de gående. Detta är åtgärder som bekostas av exploatören.

Tekniska förvaltningen undersöker huruvida en flytt av de två träden, till annat lämpligt område, är genomförbart. Om träden anses värda att bevara, kommer dessa att flyttas under sommaren 2015. Om träden inte är värda att bevara ansvarar exploatören för borttagandet av dessa samt att ytan där dessa stått återställs med gatsten. Exploatören ansvarar för kostnaderna och arbetet.

Det cykelställ som idag finns längs den västra kanten av planområdet flyttas till lämpligt närliggande område. Samordning över lämplig lokalisering sker med Tekniska förvaltningen. Exploatören står för kostnader och arbeten förenade med flytt av cykelställ.

### **Behov av kompletterande tillstånd**

Inga övriga kompletterande tillstånd bedöms krävas för aktuell exploatering.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planekonomi**

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

### **Planavgift**

Planavgift bekostas av exploatören.

### **Försäljning**

Hudiksvalls kommun har för avsikt att sälja del av fastigheten TINGSHUSBACKEN 2:8 för att möjliggöra utbyggnaden.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

### **Kommunens handläggare**

Hudiksvalls kommun  
Plan- och bygglovskontoret

Anna Ryttinger  
Planarkitekt

David Tornberg  
Plan- och bygglovschef