

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten VARVET 8:4 m.fl. i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.



PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-12 (§61) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för Varvet 8:4 m.fl.

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:

Utökat förfarande



Samråd: *Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare, boende, föreningar och allmänheten med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.*

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

Granskning: *Innan planen antas ska kommunen låta detaljplaneförslaget granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.*

Granskningsutlåtande: *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Endast mindre revideringar kan göras om det bedöms vara relevant.*

Antagande: *Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.*

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

Handlingar

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd).
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning).

PLANENS SYFTE

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en flytande spa- och konferensanläggning i direkt anslutning till den befintliga hotell- och restaurangverksamheten inom fastigheten Varvet 8:4. Planförslaget syftar även till att säkerställa att utformningen av den nya anläggningen anpassas till närliggande bebyggelse. Vidare är syftet att bekräfta pågående markanvändningar i området, den befintliga strandpromenaden samt den pågående hotell-, restaurang och konferensverksamheten.

PLANDATA

Områdets läge och areal



Planområdet är beläget cirka en kilometer från Hudiksvalls centrum, längs med Hudiksvallsfjärden. På fastigheten Varvet 8:4 bedrivs idag hotell- och restaurangverksamhet samt konferensverksamhet. Vid befintlig huskropp finns idag 4 antal flytande bryggor.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av Varvet 8:4 m.fl. som är i privat ägo samt Köpmanberget 2:9 som är av kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd om 100 m. Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är att det finns särskilda skäl vilka anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse,

Strandskyddet är utsläckt i gällande detaljplan men återinträder på nytt när detaljplanen ändras, upphävs eller ersätts.

Enligt 4 kap 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskyddet enligt 7 kap miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd bedöms föreligga enligt 7 kap § 18c punkt 4 i miljöbalken. Att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Det aktuella området för vidareutveckling av hotell- och restaurangverksamhet är ett väl lämpligt område för ändamålet då det redan finns verksamhet där idag och att vidareutveckla denna verksamhet på annan plats ses som olämpligt. Att utveckla attraktiva tomter anses vara viktigt för näringslivsutvecklingen, vilket aktuellt planförslag skulle medföra.

I aktuellt planförslag upphävs strandskyddet inom kvartersmark samt vattenområdet avsett för uppförande av bryggor.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret. Bedömningen är att detaljplanen inte kommer att påverka riksintresset för totalförsvaret.

Planområdet ligger i närheten av Hudiksvalls centrala delar som är av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. Enligt Riksantikvarieämbetet i *Riksintressen för kulturmiljövården – Gävleborgs län (X)* beskrivs Hudiksvalls stad - *stadsmiljö präglad av handel och fiske med tydlig kontrast mellan den äldre hamnmiljön och trädadsbebyggelse samt stenhusbebyggelse från träpatronepoken*. Planen bedöms inte medföra att riksintresset påverkas negativt om utformning av byggnader gestaltas med hänsyn till sin omgivning. Därför föreslår planen en särskild bestämmelse om utformning och gestaltning.

Naturskydd

Planområdet omfattas inte av något naturskydd.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget.

Gällande kommunala planer

Översiktliga planer och program

Den aktuella översiktsplanen för området är *Fördjupad översiktsplan för Östra hamnområdet*. Av översiktsplanen framgår det att området lämpas för utveckling inom kontor, restaurang och fritidsverksamheter. Den fördjupade översiktsplanen ämnar koppla samman det tidigare östra hamnområdet med Hudiksvalls centrum, för att ge möjlighet till att nya företag och verksamheter etablerar sig. Med ett större utbud av olika funktioner och attraktiva miljöer kan det locka fler människor till området därmed skapa liv och rörelse. Vilket ses som en viktig del för att Hudiksvalls stad ska vara livfullt och attraktivt att leva och verka i.

Bedömningen är att aktuellt detaljplaneförslag uppfyller den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

För fastigheten Varvet 8:4 m.fl. gäller *Detaljplan för del av Köpmanberget 2:9* (akt.nr. 2184-P15/18) lagakraftvunnen 2015-10-27. Detaljplanen avser med beteckningen (C₁) att möjliggöra för restaurang, hotell, kontor och konferens. Till denna bestämmelse finns det reglerat en högsta nockhöjd på 3,5 meter för byggnadens mittparti. På vardera sida av denna del får byggnaden ha en byggnadshöjd på totalt 3,5 meter. Den minsta tillåtna respektive högsta taklutning får vara 5-8 grader. Andra egenskapsbestämmelser som regleras i planen är med beteckningen (f₁) som medger att byggnaden skall utformas med träfasad. Beteckning (b₁) reglerar att byggnaden ska utföras så att översvämmande vatten +2 m över nollplanet inte skadar byggnaden. W₁ avser att tillåta uppförandet av bryggor i det öppna vattenområdet. För att undvika flera mindre planområden är bedömningen att gällande detaljplan bör ersättas i sin helhet av aktuellt detaljplaneförslag.

Den idag gällande detaljplanen har en genomförandetid fram tills 2020-10-27 och enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen så får en detaljplan inte ändras eller upphävas mot fastighetsägarens vilja. Vidare får fastighetsägaren enligt 14 kap 9 § vid en ändring eller upphävande före genomförandetidens utgång rätt till ersättning av

kommunen som den skada ändringen eller upphävandet medför för ägaren. Rätten till ersättning gäller också om ändringen eller upphävandet sker efter genomförandetidens utgång och skadan avser en åtgärd som när genomförandetiden löpte ut omfattades av ett bygglovsärende som inte var slutligt avgjort.

Då denna detaljplaneläggning är enligt fastighetsägarens vilja är det inte något som bedöms påverka den fortsatta detaljplaneprocessen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markområde

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.

Föroreningar

Inga kända föroreningar finns på planområdet. Eventuella föroreningar ska anmälas till Norrhälsinge miljökontor för efterföljande åtgärd. Provtagningar av potentiella föroreningar har tidigare utförts norr om planområdet men är nu åtgärdade. Risk för eventuell spridning av föroreningar bedöms inte finnas.

Direkt till öster om planområdet finns det ett breddavlopp, reningsverkets utlopp är beläget 1,7 km från planområdet. I ett PM framtaget av Sweco (2017) *Påverkansanalys VA-Hudiksvall* redovisas den påverkan utsläpp av behandlat avloppsvatten från Reffelmansverket i Hudiksvall har på recipienten Hudiksvallsfjärden och hur dess vattenkvalitet påverkas. För att studera spridningen av det renade avloppsvattnet har faktorer som strömmar, termiska förhållanden samt salthalt i vatten studerats. Det som utmärker vattenområden för att sprida farliga ämnen är att med en lägre salthalt och en högre temperatur gör att utloppsvattnet är lättare och tenderar att lyftas upp mot ytan där spädning sker snabbare. Av rapporten genomfördes simuleringar för att studera strömmars riktning. Vid en västlig vind i Hudiksvallsfjärden visar en simulering att ytströmmar från Reffelmansverket leder ut i östlig riktning från Hudiksvallsfjärden. De vattenmassor som utkommer från reningsverket har en annan densitet vilket leder till en större spridning vid ytan.

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 (NO₂) för utsläppsåret 2015.

Beräknade halter för område:

16-18 µg/m³ PM per år (normvärde 40 µg/m³, miljökvalitetsmål 15 µg/m³).

18-24 µg/m³ NO₂ per år (normvärde 40 µg/m³, miljökvalitetsmål 20 µg/m³).

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

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

Fastigheten Varvet 8:4 är idag bebyggd med konferensanläggning, hotell- och restaurangverksamhet. Intill Varvet 8:4 längs med strandpromenaden finns det anordnat med parkbänkar som allmänheten har tillgång till. Fastigheterna Varvet 8:1 och Varvet 8:2 norr om planområdet används för kontorsverksamhet. Öster om

planområdet finns det byggnader uppförda på fastigheten Köpmanberget 2:10 med kontorsverksamhet. Öster om Köpmanberget 2:10 finns ett nyligen exploaterat bostadsområde med flerfamiljshus och radhus. Byggnaderna i området är uppförda under olika tidsperioder, från början av 1900-talet fram till nutid.

Det gör att byggnadernas arkitektur, skala och karaktär också varierar. De angränsande industribyggnaderna av större skala präglas av hög kvalitet vad gäller materialval och utformning. Kontorsbyggnaderna direkt norr om hotellanläggningen är byggda i prefabelement på ett sätt som ger ett monotont utseende. Den senare trähusbebyggelsen på Djupestrand har ett modernt uttryck med högre kvalitativa värden.

Strandpromenaden är ett populärt stråk där många människor rör sig. Hotellanläggningen och planerad spaanläggning exponeras mot fjärden och utgör porten sjövägen in till Hudiksvalls hamn och stad. Därför ska höga krav ställas på tillkommande byggnaders utformning och arkitektoniska kvalitet.

Planförslag

Planen möjliggör för en fortsatt utveckling av hotell, restaurang och konferensverksamhet som bedrivs på fastigheten idag. Det 350 m² vattenområde (W₁) som den ändrade markanvändningen avser inom planområdet planläggs istället för en flytande spa- och konferensanläggning (C₁), befintlig anläggning är centrumverksamhet (C₂) för hotell, konferens.

Höjd för den flytande anläggningen regleras med en maximal nockhöjd av 6 m. En utformningsbestämmelse (f) för byggnad på den flytande anläggningen anger att ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Fasadbeklädnad ska vara av trä.

För att minska risken för att större vattenansamlingar ska uppstå på den befintliga grusparkeringen inom planområdet regleras detta med en bestämmelse om att dagvatten ska omhändertas lokalt genom fördröjning och rening med infiltration där så är möjligt (n₁).

De regleringar och bestämmelser som görs inom den befintliga detaljplanen *Detaljplan för del av Köpmanberget 2:9* (aktnr. 2184-P15/18) är fortsatt gällande med förbehåll för del av vattenområdet (W₁).

Inom detaljplanen planläggs det för ett öppet vattenområde där bryggor får uppföras i anslutning till den flytande anläggningen (W₁). Bryggorna vid befintlig restaurang avses att nyttjas av hotell- och restauranggäster, allmänheten och båtgäster. Resterande del av vattenområdet planläggs som öppet vattenområde (W).

Utformning och gestaltning

Den befintliga byggnaden på kajkonstruktionen inom planområdet kan idag ses från Köpmanberget, Stenkajen, Møljen, Västra Hamnen, Håstaholmen, delar av den västra stadsdelen samt från den motsatta landsidan av Hudiksvallsfjärden, däribland området Reffelmansviken och Tjuvskär. Därmed är byggnaders utformning viktig i detta läge. En utformningsbestämmelse (f) för byggnad på den flytande anläggningen anger att ny bebyggelse ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Fasadbeklädnad ska vara av trä.

Hög arkitektonisk kvalitet i detta sammanhang innebär att volymer har harmoniska proportioner. Fönstersättning ska vara genomtänkt och inte upplevas slumpmässig, utan bidra till fasadens utformning. Fasadmateriel väljs som åldras vackert. Fogar mellan eventuella byggnadselement ska utformas så att de bidrar till den arkitektoniska utformningen och inte behöver döljas av utanpåliggande lister. Staket ges ett lätt uttryck och omålat tryckimpregnerat virke får inte förekomma.

Med bestämmelsen (b₁) regleras lägsta tillåtna marknivå för byggnad placerad på kajkonstruktionen för att minimera risk att ta skada vid framtida höjda havsnivåer som en följd av klimatförändringarna.

Kommunikationer

Gällande kommunikationsmöjligheter till och från planområdet med bil är det idag goda förutsättningar.

Gång- och cykeltrafikförbindelserna till och från planområdet bedöms som goda med kajen vid Hamngatan ut mot planområdet från centrum. Gång- och cykelvägen leder ut mot Møljen i väster och i öster ut mot Malnbaden.

Gällande kollektivtrafikförbindelse till och från området är det inte goda förutsättningar. Kommunikation med buss finns med ett hållplatsläge vid Aktivitetsfabriken, däremot går denna buss enbart på morgon och eftermiddag på vardagar. I övrigt går det att nå aktuellt område med buss från Hudiksvalls station och Hudiksvalls Centrum med ett hållplatsläge vid Hamnplan vilket är cirka 700 meter ifrån hotell, restaurang och konferensverksamhet samt framtida spaanläggning.

Gata

Norr om fastigheten är Sjötullsgatan belägen där in- och utfart sker för området. Trafikmätningar för den årliga medeldygnstrafiken genomfördes i juni 2014 och visar att trafikmängden på Sjötullsgatan är ca 600 fordon/dygn. Cirka 200 fordon/dygn uppskattades ske till befintlig arbetsplatsparkering norr om planområdet.

Planen medger hotell, konferens och spaanläggning vilket kommer innebära ökade transporter till och från området. Trafikökningen bedöms däremot inte orsaka störningar för omgivningen. Avlastning för gods kommer att ske till den befintliga ytan där leveranser sker idag. Det angivna planområdet kommer inte medföra fler leveranser. Bedömningen är att den planerade utökningen inte antas medföra en ökning av varuleveranser.

För att minska på antalet korsningspunkter mellan biltrafik och gång och cykeltrafik regleras det med ett utfartsförbud vid parkeringen och nordöst om den östra byggnaden.

Gång- och cykelväg

Till planområdet finns idag en befintlig gång och cykelväg. Gång och cykelvägen löper från stadskärnan i Hudiksvall längs med Hudiksvallsfjärden vidare ut mot Møljen. Gång och cykelvägen är idag separerad från övrig biltrafik men med ett undantag vid den avsedda avlastningsytan för varustransporter. Gång och cykelvägen är idag nedsänkt till 4 graders lutning för att det ska vara lämpligt för personer med rörelsehinder.

Parkering

Parkering för allmänhet och befintliga verksamheter i närområdet är beläget öster om planområdet på fastigheten Köpmanberget 2:12. Delar av denna parkeringsyta är idag avsatt för hotellets gäster. Parkeringen kommer att användas för gäster och allmänheten. Bedömningen görs att parkeringen på fastigheten Köpmanberget 2:12 är dimensionerad för att klara av den ökning av besökare tillkommande spa och konferensverksamhet samt den befintliga hotell och restaurangverksamhet som bedrivs på Varvet 8:4 m.fl. idag samt tillkommande spa och konferensverksamhet inom fastigheten.

Offentlig och kommersiell service

Inom en kilometers avstånd i Hudiksvalls centrum finns det ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

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 Varvet 8:4 är ansluten till det kommunala avloppsnätet, en ny anslutning kommer att ske för den tillkommande verksamheten där anslutningspunkt anges av huvudman.

Dricks- och spillvatten

Fastigheten Varvet 8:4 är ansluten till det kommunala vattnet i direkt anslutning öster om planområdet. En pumpstation finns belägen i den norra delen av parkeringen (E) som idag nyttjas av Varvet 8:4 och Varvet 8:1 och Varvet 8:2, där en ny anslutning kommer att ske.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt genom fördröjning och rening innan det släpps ut till havet. Infiltration ska ske om så är möjligt, förslagsvis i genomsläppligt material.

För att motverka större vattenansamlingar på parkeringen inom planområdet regleras det i plankartan med bestämmelsen (n₁) där dagvatten ska omhändertas lokalt genom fördröjning och rening med infiltration där så är möjligt. Den tillkommande verksamheten bedöms inte utgöra en ökning av trafikmängd som innebär att befintlig parkering skulle vara underdimensionerad. Bedömningen görs att den ökade trafiken endast har en marginell påverkan gällande förorenat dagvatten och att infiltration kan ske på den befintliga grusparkeringen.

Tillkommande verksamhet bedöms inte kräva någon mer åtgärd gällande dagvattenhantering eller hantering av snömassor eftersom det handlar om en flytande anläggning. Takavvattning från den tillkommande verksamheten bedöms inte påverka Hudiksvallsfjärden negativt.

El och värme

Fastigheten är ansluten till elnätet. Uppvärmning av befintlig verksamheters lokaler sker genom fjärrvärme.

Tele- och datakommunikationer

Fastigheten Varvet 8:4 m.fl. är idag ansluten till fibernätet.

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

Räddningstjänstens behov

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

Störningar, risk och säkerhet

Buller

Bedömningen görs att den tillkommande verksamheten för fastigheten inte kommer bidra med ökade bullernivåer. Intilliggande fastigheter Varvet 8:2, Varvet 8:1, Köpmanberget 2:9 bedöms inte inneha bullernivåer som påverkar planområdet. Sjötullsgatan norr om planområdet bedöms inte påverka området negativt. Planen kommer innebära en ökad trafik till och från området vilket innebär en ökad bullernivå men med den hastighetsbegränsning Sjötullsgatan har bedömts inte bli ett störande element för övriga verksamheter för fastigheter intill Varvet 8:4.

Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Gällande risk för höga vattenstånd ska byggnader konstrueras för att klara av de vattenstånd som framtida klimatförändringarna kan medföra.

Klimatförändringar idag får följd effekter i form av höjda havsnivåer. Det finns däremot stora osäkerheter för hur mycket vattennivån kan komma att stiga på grund av hur stor isavsmältningen från framförallt Grönland och Antarktis. Gävleborgs kustland har historiskt sett haft en stor fördel av landhöjningen som delvis motverkar konsekvenserna av framtida översvämningar. Historiskt sett har landhöjningen varit 62-68 cm/år för Gävleborg.

Havshöjningen förutspås att komma höjas till 50-60 cm till år 2100. Det som ska tilläggas är att stormflod kan innebära att vattenståndet kan öka ytterligare med 100 cm vilket innebär en ökning av totalt 150-160 cm. En reglering med beteckningen (b₁) görs därför i plankartan för att säkerställa byggnadens marknivå på kajkonstruktionen till +2,4 m i förhållande till medelvattenståndet som idag ligger på 0,1 m och med högsta högvattennivå på 1,34 m över medelvattenståndet (RH2000). Bedömningen görs därmed att den befintliga byggnaden inte riskerar att ta skada. Gällande den tillkommande flytande anläggningen är bedömningen att den inte påverkas av höjda havsnivåer då det är en flytande anläggning.

Enligt kommunens skyfallsanalys kan ett maximalt vattendjup av 0,1-0,3 m uppnås vid enstaka platser för det aktuella området men för parkeringsytan till öster tenderar det att vara större vattenansamlingar. För att motverka större vattenansamlingar regleras detta i plankartan med en bestämmelse (n₁) att dagvatten från kvartersmark ska omhändertas lokalt genom fördröjning och rening. Infiltration ska ske där så är möjligt.



Figur 1. Beräknat maximalt vattendjup (m) i samband med ett 100-års regn.

Stadsbild

Gällande stadsbilden är påverkan marginell då tillkommande bebyggelse kommer att underordna sig befintlig.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöbedömning

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

Miljöbedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 2017:966 om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen), och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

I aktuellt fall bedöms inte detaljplanens genomförande vara av den 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

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

Detaljplanens inverkan på miljö kvalitetsnormer

Bakgrunden till bedömningen att miljö kvalitetsnormer för vatten inte negativt påverkas av aktuell detaljplan görs utifrån den tidigare genomförda miljöbedömningen tillsammans med Norrhälsinge miljökontor. Med en flytande anläggning som ansluts till det kommunala vatten och avloppsnätet finns det inga risker för att avloppsvatten hamnar i Hudiksvallsfjärden. Vidare för hur vattenkvaliteten i Hudiksvallsfjärden bedöms påverkas av dagvatten gällande den befintliga hotell- och restaurangbyggnaden och den tillkommande flytande anläggningen, görs bedömningen att det inte kommer att skilja sig från vad det skulle varit om verksamheten inte hade varit på platsen. Bakgrunden till varför bedömningen görs är utifrån att det tidigare vid Hudiksvallsfjärden bedrivits verksamheter med en antropogen påverkan på fjärden, från tex. Värmeverk, kemisk industri, verkstadsindustri, reningsverk, deponier, hamn och sågverk.

Då alla ovan nämnda verksamheter innebär en försämrad vattenkvalitet och en flytande anläggning med anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt eventuella utsläpp av miljöfarliga ämnen inte utgör en risk för att negativt påverka miljö kvalitetsnormer för vatten.

Detaljplanens inverkan på djur och växter

Med bakgrund av att närområdet idag har en hög exploateringsgrad och av den tidigare hamnverksamhet som varit inom närområdet görs bedömningen att påverkan på vattenlevande djur och växter är liten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Administrativa frågor

Tidplan

Planen bedöms vinna laga kraft under år 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Planen gäller dock till dess att den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Under genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid

Allmänt om ändring av detaljplan under gällande genomförandetid enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs av planen motsätter sig detta. Däremot får planen ändras eller upphävas, trots berörda fastighetsägares motsättningar, om det krävs på grund av nya förhållanden som inte kunnat förutses vid planläggningen och som är av stor allmän vikt.

En plan, vars genomförandetid inte löpt ut, kan ersättas. Detta gäller om ersättandet innebär införande av bestämmelser om största eller minsta storlek på fastigheter, fastställande av markreservat för gemensamhetsanläggningar samt om det behövs för ändamålsenlig indelning i fastigheter, för att annars underlätta detaljplanens genomförande. Enligt 14 kap. 9 § plan- och bygglagen framgår att om en detaljplan trots allt ändras före genomförandetidens utgång har den som äger fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som det medför.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggnings- och byggnadsarbeten samt underhåll av kvartersmark.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering alternativt köpeavtal kommer att upprättas med exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft. Avtal om bryggornas tillgänglighet för allmänheten kommer att upprättas. Fastighetsägaren ansvarar för att förvalta och säkerställa allmänhetens, hotell- och restauranggästers och båtgesters tillgång.

Lovplikt

Enligt 4 kapitlet 15 § plan- och bygglagen 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering kan området C₁ överföras till Varvet 8:4. Kommunen och exploatören ansöker gemensamt om fastighetsreglering. Lantmäteriförrättning bekostas och genomförs av exploatör.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m.

Inom fastigheten Varvet 8:4 finns det idag inga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, servitut eller liknande. Gällande Köpmanberget 2:12 belastas denna av servitut för parkeringsändamål.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

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

Anslutningsavgift för vatten- och avlopp debiteras fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa. Anläggningsavgiften kommer att debiteras när den allmänna anläggningen blivit godkänd och tagen i drift.

Planavgift

Planavgift bekostas av exploatören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Edvin Karlsson
Planarkitekt

Eva Bodell
Mark- och exploateringsingenjör