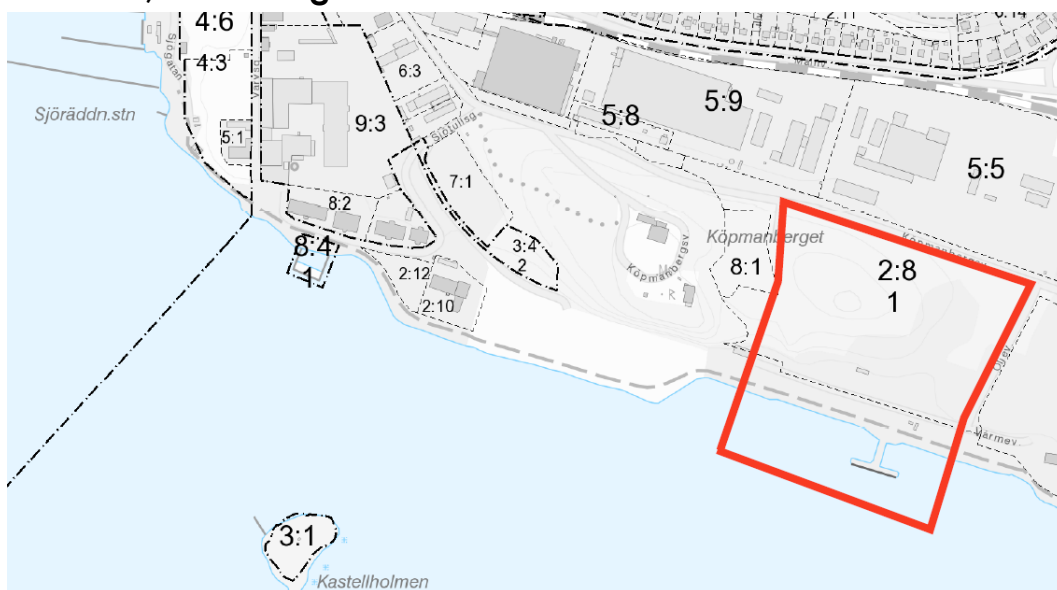




Antagen av Kommunfullmäktige
2017-04-24 §61

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för KÖPMANBERGET 2:8 (verksamheter m.m.), Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län



PLANFÖRFARANDE

Aktuell detaljplan handläggs med **utökat 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 samråd 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 det skriftligen.

Granskningsutlåtande: Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras 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 detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser.
- Grundkarta.
- Planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning.
- Samrådsredogörelse.
- Granskningsutlåtande.
- Provtagningsprogram för översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP, 2005-10-20).
- Markteknisk undersökningsrapport för del av Köpmanberget 2:8 (Tyréns 2016-01-29).
- Miljöteknisk markundersökning för del av Köpmanberget 2:8 (Tyréns 2016-03-30).
- Köpmanberget trafik - utredning gatunät och trafikkapacitet vid omvandling av Köpmanberget i Hudiksvall (WSP, 2016-08-11).

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa nya fastigheter för kontor, handel och verksamheter av icke störande karaktär. Verksamheterna får inte vara störande i form av höga bullernivåer, luktolägenheter, damning eller orsaka andra olägenheter för omgivningen. I anslutning till industrikajen möjliggörs båtbyggor i begränsad omfattning.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Planområdet är beläget cirka två kilometer från stadens centrum, sydväst om korsningen Köpmanbergsvägen och Oljevägen. Planområdet är cirka fem hektar stort. Norr om planområdet ligger ett större industriområde omfattande produktion och forskning. I väst ligger ett välbesökt naturområde med vandringsled och olika fritidsaktiviteter. Öster om planområdet ligger Hudiksvalls kraftvärmeverk.

Tidigare ställningstaganden

Strandskydd

Planområdet ligger vid Hudiksvallsfjärden, vilken omfattas av strandskydd om 100 meter både på land och i vatten. Strandskyddsbestämmelserna berör således planområdets södra delar. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för djur och växter, såväl på land som i vatten. Inom strandskyddsområde får inga åtgärder vidtas som strider mot strandskyddets syften. Dispens och undantag från strandskyddet kan i vissa fall ges.

En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att det föreligger så kallade särskilda skäl. Dessa skäl anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken (1998:808):

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får endast beaktas om det område som upphävandet eller dispensen avser

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.

Strandskyddet är upphävt i nu gällande detaljplaner, men återinträder på nytt när detaljplaner ändras, upphävs eller ersätts. Marken i planområdet är sedan tidigare ianspråktagen av industriell verksamhet, detta gäller även industrikajen. Tidigare har oljecisterner funnits i området för uppvärmning av bostäder och viss hamnverksamhet.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet bedöms i det aktuella planförslaget föreligga enligt 7 kap. 18 c § punkt 6 miljöbalken. Nämligen att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Därtill är marken sedan tidigare ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken. Att kunna erbjuda attraktiva tomter anses vara viktigt för näringslivsutvecklingen och tillskapandet av nya verksamhetsetableringar i Hudiksvalls kommun. I aktuellt planförslag upphävs strandskyddet på land samt närmast kring industrikajen i vattnet (se plankarta). Detta möjliggör bryggor för nuvarande och framtida verksamheter. Allmänhetens tillgänglighet till vattnet tryggas genom naturmark, där kommunen är huvudman, samt genom en gång- och cykelväg som löper längs Hudiksvallsfjärden.

Särskilda skäl bedöms även föreligga enligt 7 kap. 18 c § punkt 3 miljöbalken; nämligen att upphävande av strandskyddet behövs för en anläggning som för sin

funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Här avses det västra området markerat W₁ i plankartan. Sjöräddningens verksamhet ska flytta och behöver då möjlighet att kunna anlägga bryggor i nära anslutning till verksamhetens lokal. I det aktuella området föreslås vågbrytare anläggas för att få lä för båtangöring. Innanför vågbrytaren kan även boende i det närliggande området västerut anlägga småbåtsbryggor.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan göra en miljöbedömning av planen eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande. Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas medföras ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer 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 kap. 12-13 §§ miljöbalken. Hänvisning till detta finns även i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Behovsbedömning

Slutsatsen av den genomförda behovsbedömningen är att detaljplanens genomförande inte bedöms vara av den art och storleksordning att betydande miljöpåverkan kan antas medföras. Risk för negativ påverkan på befintliga naturvärden samt människors hälsa bedöms inte heller föreligga. En särskild MKB, enligt 6 kap. 7 § miljöbalken, har därför inte upprättats. Bedömningen är även att det inte föreligger några miljörisker eller andra för miljön negativa konsekvenser.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

En planenlig utbyggnad bedöms inte strida mot hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken eller de riksintressen som förtecknas i 4 kap. miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller eller vattenmiljö, enligt 5 kap. miljöbalken, bedöms heller överskridas.

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några kända värdefulla eller enligt lag skyddade naturområden eller objekt. Någon information om fynd av skyddade eller rödlistade arter har inte erhållits. Det aktuella planområdet är inte utpekad i Naturvårdsplanen.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte föreligga.

Gällande kommunala planer

Översiktsplaner

Enligt den kommunövergripande översiktsplanen från år 2008 är en av Hudiksvalls stora utmaningar en omvandling av den inre hamnen – från industri- och hamn-verksamhet till centrumnära verksamheter såsom handel, kontor och bostäder.

Den fördjupade översiktsplanen för Östra hamnområdet, antagen av Kommunfullmäktige 2013, anger att markanvändningen inom planområdet avsatt för kontor och verksamheter.

Den aktuella detaljplanen bedöms ha stöd i respektive översiktsplaner.

Detaljplaner

Området är sedan tidigare detaljplanlagt, gällande detaljplan möjliggör mark-användning för industri- och hamnändamål. För det aktuella planområdet gäller följande detaljplaner:

- Stadsplan för Värmeverk m.m. i stadsdelen Köpmanberget (nr.3754) från år 1983.
- Stadsplan för stadsägorna 1:523 m.fl. inom hamnområdet (nr.3024) från år 1985.
- Stadsplan för Östra industriområdet i Hudiksvall (nr.3580) från år 1967.

Pågående planprocesser

Direkt väster om det aktuella planområdet vann i juli 2016 en detaljplan som möjliggör bostadsbebyggelse nedanför Köpmanberget laga kraft. Aktuellt planförslag bedöms inte påverka en bostadsetablering i närområdet. Störningsrisken begränsas genom skyddsavståndet från verksamheterna (se plankarta) och krav på att buller-normerna uppfylls.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenförhållanden

Natur- och terrängförhållanden

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget av industriell verksamhet. Tidigare har nio oljecisterner funnits och viss hamnverksamhet bedrivits på platsen. Idag består området huvudsakligen av öppna gräs- och grusbelagda ytor. De södra delarna av området är delvis belagda med asfalt. I de nordvästra delarna av planområdet finns ett skogbevuxet berg. Planområdet är bitvis mycket kuperat och marken sluttar i sydlig riktning, undantaget området i nordöstlig riktning närmast Köpmanberget.

Geotekniska förhållanden

En markteknisk undersökning utförd av Tyréns (daterad 2016-04-03) visar att marken i planområdet består av grovkorniga fyllnadsmassor (grusig sand och block), framför allt i områdets södra delar. Fyllningen har underlagrats av naturligt fasta friktionsjordar, mestadels morän. I norra området förekommer finkorniga siltjordar.

Tyréns bedömer att det inte råder några stabilitetsproblem i området, då ingen bebyggelse ska uppföras närmast den befintliga kajen. De befintliga jordarna är ej sättningsbenägna. Utförligare bedömningar av eventuella kompletterande sonderingar bör dock utföras i ett detaljerat skede när byggnadernas lägen är fastställda. Grundvattensituationen i områdets norra delar behöver även de kartläggas i ett senare skede. Tyréns rekommenderar att grundläggningen av de planerade kontors- och handelsbyggnaderna utförs med platta på mark eller plintar.

Radon

Inom högriskområden för markradonförekomst ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas radonsäkert. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas för att förebygga radon.

Av kommunal kartering framgår att planområdet inte utgör ett högriskområde för radonförekomst. Eventuell radonförekomst i berggrunden beaktas i bygglovsskedet.

Markföroreningar

Provtagning avseende markföroreningar som orsakats av tidigare verksamheter har tidigare genomförts i planområdet. De föroreningar som påträffades, främst oljerester, har sanerats av kommunen. Några olje- och dieselrester kan finnas kvar på platsen. Tyréns har utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning (daterad 2016-03-30). I rapporten konstateras att de uppmätta halterna av alifater i marken som påträffats inte bedöms utgöra några hälsorisker för människor som vistas deltid i området i nuläget. Tyréns rekommenderar att en riktad provtagning utförs innan byggstart, när byggnadernas lägen fastställts. Detta för att kunna säkerställa att gällande riktvärden inte överskrids. På så sätt kan även beslutas hur eventuella överskottsmassor ska hanteras (återanvändning eller deponi). Vid schaktning inom området kan framför allt oljerester uppdagas, om så är fallet ska Miljökontoret kontaktas.

Bebyggelseområden

Idag utgörs det aktuella planområdet mestadels av obebyggd mark, undantaget en förbränningsanläggning för metangas, byggnad för underhåll av oljebergum i

Köpmanberget samt en äldre industrilokal. Området används idag även till uppställning av containrar etcetera.

Öster om planområdet finns ett kraftvärmeverk med tillhörande förbränningsanläggningar och upplag. Norr om planområdet ligger ett flertal större industrifastigheter som inhyser produktion och forskning.

Planförslag

Planförslaget möjliggör kontor, handel och verksamheter av icke störande karaktär. Verksamheterna får inte vara störande i form av höga bullernivåer, luktolägenheter, damning eller orsaka andra olägenheter för omgivningen. I anslutning till industrikajen möjliggörs båtförtöjning.

Planförslaget syftar till att huvudsakligen använda redan ianspråktagen mark till nya verksamheter. Köpmanberget, som utgör ett värdefullt grönområde och en väl-använd tätortsnära skog, bevaras i detaljplanen som naturmark. På så sätt bevaras planområdets värdefulla grönstruktur och allmänhetens möjlighet till rekreation. Grönområdena samt gång- och cykelvägen i anslutning till Hudiksvallsfjärden tryggar allmänhetens tillgänglighet till stranden. Naturmarken möjliggör i mindre omfattning parkanläggningar av olika slag.

Ny och befintlig bebyggelse

Byggnadernas höjd regleras till tio (10) meter över mark. De anläggningar som behövs för industriell verksamhet får anläggas utöver föreskriven byggnadshöjd. Exploateringsgraden är reglerad till 45 % av fastighetsarean.

Planbestämmelsen f₁ syftar till att ny bebyggelse och ändring av befintlig bebyggelse bör utformas med höga gestaltungsambitioner med hänsyn till Hudiksvallsfjärdens närhet. Syftet är att eftersträva en varaktig karaktär gällande form-, färg- och materialval.

De befintliga anläggningar som används för underhåll av det oljebergum som finns i nära anslutning till planområdet samt värmeproduktion reserveras i detaljplanen som teknisk anläggning (E).

Trafik

Trafik till och från området avses i huvudsak ske via den nyanlagda Oljevägen. I detaljplanen är stora delar av området som vetter mot Oljevägen och Köpmanbergsvägen belagda med utfartsförbud. Regleringen syftar till att minska olycksrisken genom att begränsa antalet utfarter. Det gäller särskilt vid gång- och cykelvägen som löper längs med Oljevägen. För att främja en god fastighetsbildning beläggs inte den södra gatan med utfartsförbud, med undantag för området kring dagvattenlösningen (n₁).

Väster om planområdet pågår (april 2017) exploatering av ett nytt bostadsområde. En bussgata kan komma att anslutas från detta bostadsområde till aktuellt planområde.

Parkeringsbehovet löses inom respektive fastighet. I södra delen av planområdet, vid

befintlig industrikaj, möjliggörs en allmän parkering för att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden. Gällande parkeringsnormer för kommunen återfinns i Centrumplanen. Antalet parkeringsplatser för området bör uppgå till 18 st/1000 m² BTA för att uppfylla normen för parkeringsplatser (se Centrumplanen).

Trafiken till området bedöms inte orsaka några olägenheter eller störningar för omgivningen. I närheten av planområdet finns i dagsläget kontor, industrier och verksamheter.

Kollektivtrafik

Idag finns en busshållplats längs Köpmanbergsvägen, vilken trafikeras av linje nio: Centrum-Ericsson-HIAB. Turtätheten är dock begränsad till arbetspendlingsanpassade tider. X-Trafik utreder möjligheten till att kollektivtrafikförsörja planområdet. En dialog förs med X-Trafik för att kunna motsvara den förväntat stigande efterfrågan på kollektivtrafikförsörjning av området. Förhoppningen är att tillgängligheten och turtätheten bättre ska anpassas till det behov som finns vid en exploatering av områdena kring Köpmanberget.

Gång- och cykelväg

I direkt anslutning till planområdet finns idag en befintlig gång- och cykelväg. Denna sträcker sig från Möljen i väst, via Stenkajen och fortsätter längs med vattnet för att sedan ansluta till planområdet. Gång- och cykelvägen är separerad från biltrafiken.

Offentlig och kommersiell service

Cirka två kilometer väster om planområdet finns kommersiell och offentlig service i Hudiksvalls centrum.

Tillgänglighet och trygghet

Alla människor oavsett ålder eller orienterings- eller rörelsenedsättning ska kunna delta i samhällslivet. Vid nybyggnation är det av stor vikt att detta beaktas. Ytor ska vara tillgängliga och användarvänliga för alla så långt det är möjligt och ekonomiskt rimligt. Tillgängligheten gäller såväl den fysiska framkomligheten som upplevelsen av platsen avseende exempelvis känslan av trygghet kontra otrygghet när man vistas där. Det är därför också viktigt att området har tillräcklig belysning under dygnets mörka timmar, såväl vid fasader som vid parkeringar. Behovet av handikapparkeringar vid byggnaders entréer ska beaktas.

Buller

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk placeras på mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Ljudnivåerna inomhus måste alltid klara kraven som uppställs i Boverkets byggregler. Byggnader som innehåller bostäder eller lokaler avsedda för kontorsarbete eller liknande ska vara utformade så att de begränsar uppkomsten och spridningen av störande ljud.

Planområdet är inte utsatt för höga bullernivåer och detaljplanen medger inte

boende. Behov av särskilda bullerutredningar bedöms inte föreligga. Krav på att riktvärden för bullernivåer uppfylls regleras i detaljplanen, vilket är av särskild vikt vid en eventuell bostadsetablering i det närliggande området i väster. Riktvärden förtecknas i det vägledande dokument som Boverket tagit fram (Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder, Rapport 2015:21). Högsta tillåtna bullernivå från verksamheter nattetid (mellan 22-06) är 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 55 dB(A) maximal ljudnivå mätt vid bostadsfasad.

Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Planering ska ske med ett långsiktighetsperspektiv och en medvetenhet om framtida risker och förändringar. Klimatförändringar kan exempelvis öka riskerna för ras, skred, erosion och översvämning.

Både FN:s internationella klimatpanel IPCC och den holländska Deltakommissionens forskningsrapporter visar på att vattennivån kommer att höjas som en konsekvens av global uppvärmning. Det finns en mycket stor osäkerhet kring hur mycket havsnivån kommer att stiga i framtiden. Det beror till stor del på osäkerheten kring hur isavsmältningen kommer att fortlöpa särskilt med hänsyn till Grönlands och Antarktis inlandsisar.

Kusten i norra Gävleborg har fördel av landhöjningen, vilken delvis motverkar konsekvenserna av framtida översvämningar. Landhöjningen i Gävleborg har historiskt sett varit större än havsvattenhöjningen, cirka 62-68 centimeter under 100 år.

Enligt prognoser, baserade på IPCC:s forskningsrapporter, kan vattennivån för medelvattenstånd i norra Gävleborg stiga med cirka 0,11 meter och vid extremvattenstånd till cirka 1,5 meter jämfört med idag. Detta gäller på 100-års återkomstnivå och med landhöjningen inräknad. Deltakommissionens prognoser på 100 års sikt tyder på att medelvattenståndet kan stiga med cirka 0,52 meter jämfört med idag. Vattennivån vid extrema vattenstånd kan stiga upp till 1,93 meter över dagens medelvattenstånd med landhöjningen inräknad. Medelvattenstånd i Hudiksvallsfjärden ligger idag på cirka 0,1 meter (RH2000). Prognoserna kommer med tiden att bli mer exakta. I dagsläget är det svårt att identifiera exakta områden som riskerar att drabbas av översvämningar i framtiden.

Marknivån för den föreslagna bebyggelsen ligger över 2,9 meter över dagens medelvattenstånd (RH2000), vilket bedöms vara en god marginal avseende möjliga havsnivåhöjningar och vattenstånd i framtiden. Någon risk för erosion eller skred bedöms inte föreligga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Delar av planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avloppssystem. Ny bebyggelse kan dock anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Ett formellt beslut bör fattas av Tekniska nämnden gällande utökning av verksamhetsområdet. I planområdets nordvästra del finns idag en vattenledning som måste dras om, för omläggningen av denna ansvarar Tekniska förvaltningen. Den nya vattenledningen ska dras om innan exploatering av området påbörjas.

Dagvatten

I planförslaget ställs krav på att dagvattnet omhändertas lokalt genom fördröjning och rening innan det kopplas på till en gemensam anläggning för dagvattenhantering. Infiltration ska ske där det är möjligt, förslagsvis i genomsläppligt material och

svackdike. Om det är möjligt ska detta ske vid parkeringsytorna. Kommunen är huvudman och ansvarar således för anläggandet av dagvattendammen där fördröjning anordnas. Lokalt omhändertagande av dagvatten åligger varje enskild fastighetsägare att anordna.

Den totala ytan på avrinningsområdet, som planområdet tillhör, är cirka 7,5 hektar varav den yta, som i detaljplanen ändrar karaktär, samt där dagvattnet särskilt behöver hanteras är cirka 3,2 hektar. Avrinningskoefficienten för området som exploateras bedöms öka från cirka 0,36 till 0,5. Genomförda beräkningar av dagvattenhanteringen i området visar att en rening motsvarande en dagvattendamm på cirka 250 kvadratmeter ger en reduktion av föroreningshalterna till nivåer som, med marginal, understiger riktvärdena för föroreningshalter i dagvatten. Om en dagvattendamm inte anläggs riskerar flera riktvärden att överskridas och recipientens (Hudiksvallsfjärdens) vattenkvalitet riskerar att försämrats. Tabellerna, som följer nedan, visar schablonhalter, för hela avrinningsområdet ut till recipienten, för en framtida användning av området.

Riktvärden som uppfylls utan åtgärd:

	N	Cr	Ni
Utan rening	1,4	8	8
Efter rening, motsvarande dagvattendamm (ca 250 m ²).	1,0	3	3
1M. Vedertagna riktvärden för mindre sjöar, vattendrag och grunda havsvikar.	2	10	15
1S. Vedertagna riktvärden för större sjöar och hav.	2,5	15	20

Riktvärden som riskerar att överskridas utan åtgärder:

	P µg/l	Cu µg/l	Hg µg/l
Utan rening.	179	25	0,046
Efter rening, motsvarande dagvattendamm (ca 250 m ²).	77	13	0,026
1M. Vedertagna riktvärden för mindre sjöar, vattendrag och grunda havsvikar.	160	18	0,03
1S. Vedertagna riktvärden för större sjöar och hav.	200	30	0,05

Riktvärden som överstigs utan åtgärd:

	Pb	Zn	Cd	SS	oil	BaP
	µg/l	µg/l	µg/l	mg/l	mg/l	µg/l
Utan rening.	17	138	0,75	60	1,2	0,080
Efter rening, motsvarande dagvattendamm (ca 250 m ²).	5	46	0,36	15	0,02	0,024
1M. Vedertagna riktvärden för mindre sjöar, vattendrag och grunda havsvikar.	8	75	0,4	40	0,4	0,03
1S. Vedertagna riktvärden för större sjöar och hav.	10	90	0,45	50	0,5	0,05

El och värme

Elnätet är utbyggt i nära anslutning till planområdet, vilket gör att ny byggnation i planområdet kan ansluta till detta. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Fjärrvärmenätet är utbyggt i nära anslutning till planområdet, vilket gör att ny byggnation i planområdet kan ansluta till detta. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Tele- och datakommunikation

Exploatören tar kontakt med respektive leverantörer för tele- och datakommunikation i samband med projektering. Så långt det är möjligt ska befintliga teleanläggningar behållas i befintligt läge. Den part som initierar en eventuell flyttningsåtgärd av telekablar bekostar åtgärden.

Skydd av ledningar

Alla ledningar inom kvarteret ska i så stor utsträckning som möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredning av dessa. Vid all planerad grävning i mark ska ledningsägaren kontaktas och kabelutsättning begäras.

Avfall

Hantering 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. Det ska möjliggöras för hämtningsfordon att samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatsen och tillräckliga vändningsmöjligheter där det krävs.

Räddningstjänstens behov

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att på ett samordnat och ändamålsenligt sätt åstadkomma ett genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen ska förtydliga detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar etcetera regleras, prövas och genomförs enligt gällande lagstiftning.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Planen gäller dock till dess att den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Under genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

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 fastighetsägars 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.

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas av Kommunfullmäktige år 2017.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande bekostas av beställaren. För behövliga markförvärv, rättighetsupplåtelser, projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar berörd exploatör. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

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

godkänd och tagen i drift. Den vattenledning som, i planområdets norra del, måste dras om bekostas av berörda fastighetsägare.

Bygglov

Bygglov söks hos Plan- och bygglovskontoret i Hudiksvalls kommun och debiteras enligt gällande taxa.

Lantmäteriförrättning

Tekniska förvaltningen, marksektionen ansöker om lantmäteriförrättning.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Hudiksvalls kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för drift och underhåll av gator samt drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar inom allmän platsmark.

För VA-ledningar inom kvartersmark ansvarar och bekostar berörda fastighetsägare. Beställaren ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom planområdet som krävs för planens genomförande. Beställaren ansvarar för och upprättar avtal med ledningsägare i området.

Avtal

Köpeavtal kommer att upprättas med exploatörer när detaljplanen vunnit laga kraft. I övrigt tillämpas den vid tiden gällande markanvisningspolicyn.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden, gemensamhetsanläggningar, servitut m.m.

Marken inom planområdet ägs av kommunen. Kommunen är även huvudman för allmänna platser, vilket säkrar allmänhetens tillgänglighet till natur- och parkmark.

Fastigheten kommer att styckas av och erforderliga servitut bildas efter att köpekontrakt tecknats.

I det aktuella området föreslås i det västra området, markerat W₁, att vågbrytare anläggs för att tillskapa lä för bångöring. En pir eller brygga föreslås utgöra vågbrytare, vilken ska vara tillgänglig för allmänheten. Innanför vågbrytaren kan boende i det närliggande området (västerut) anlägga småbåtsbryggor. För privatägda bryggor bör en gemensamhetsanläggning bildas för drift och underhåll, om behov att anlägga sådana uppstår.

Arrenden

Alla arrenden som ligger inom kvartersmarken i planförslaget har sagts upp från och med 2015-12-31.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mats Gradh, stadsarkitekt.

Malin Sonerud, projekteringsingenjör.

Gustav Eriksson, projektledare.

Mats Axbrink, miljö- och hälsoskyddsinspektör.

Jonas Rasmusson, miljöingenjör.

Plan- och bygglovskontoret

Hudiksvalls kommun

Frida Niemi

Planarkitekt

Eva Bodell

Mark- och exploateringsingenjör

David Tornberg

Plan- och bygglovschef