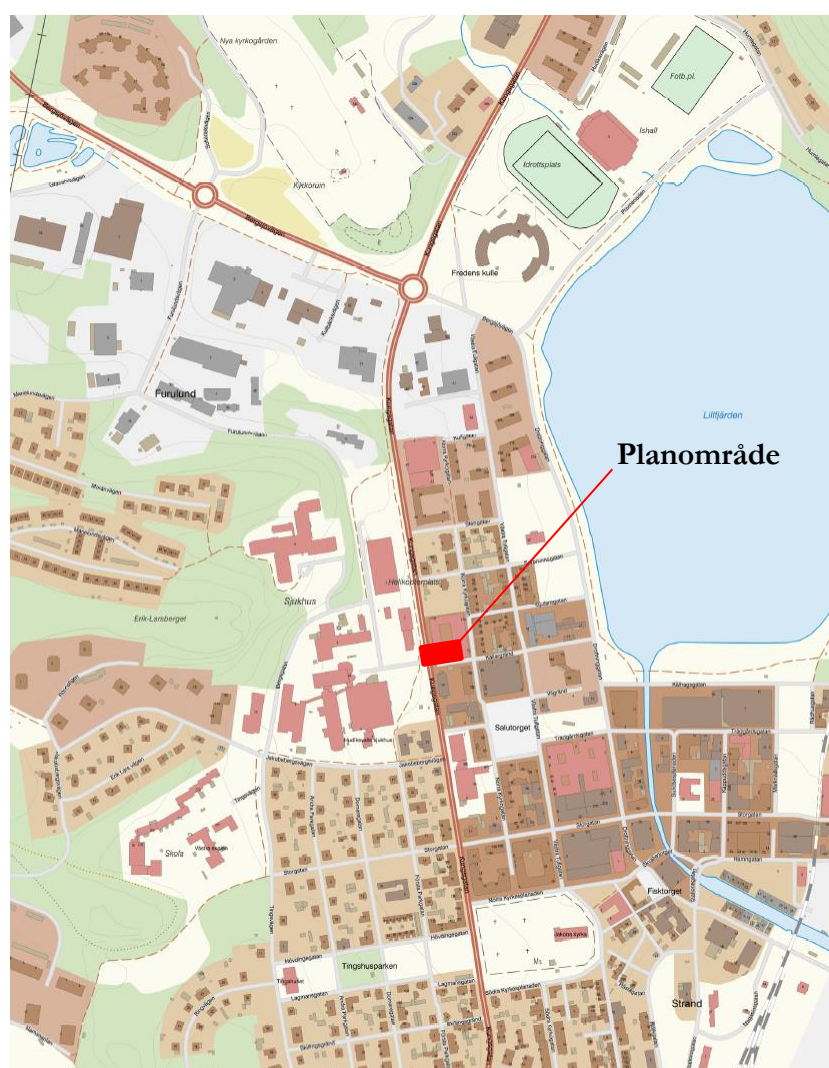


Antagen av byggnadsnämnden 2021-04-12 BN §34

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för fastigheten Mältaren 3 i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.



Figur 1. Översiktskarta som visar planområdets läge i Hudiksvall.

## PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-12 (§ 16) att uppdra till Plan- och bygglovskontoret att ändra gällande detaljplan, *Stadsplan för kv. GJUTAREN, MÅLTAREN m.fl. i Hudiksvalls kommun* (aktnr. 21-75:471) för den del som berör fastigheten Mältaren 3.

Aktuell detaljplan handläggs med 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 byggnadsnämnden.*

**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.
- Samrådsredogörelse.

## PLANENS SYFTE

Fastigheten Mältaren 3 utgör en planstridighet. I gällande detaljplan anges för fastigheten dels användningen *A (område för allmänt ändamål)*, dels *Gata/Torg*.

Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för att inom planområdet bekräfta fastighetens användning *bostäder* och skydda huvudbyggnadens kulturhistoriska värden samt att möjliggöra för en utökad byggrätt i planområdets västra delar.

## PLANDATA

### Områdets läge och areal

Fastigheten är belägen i centrala Hudiksvall i staden Västertull. Stadsdelen har en varierande bebyggelse från olika tidsepoker, från sent 1800-tal till nutida. Fastigheten omfattar 888 kvm och inom den finns en huvudbyggnad som uppfördes år 1909 samt en komplementbyggnad. Fastigheten avgränsas till väster av Kungsgatan och sjukhusområdet med flera institutionsbyggnader samt i öster av Norra Kyrkogatan.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Mältaren 3 som är i privat ägo och del av Tingshusbacken 2:8 som ägs av Hudiksvalls kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Riksintressen

Planområdet berör riksintresseområde för kulturmiljövård, Hudiksvalls stad (X200) enligt 3 kap 6 § miljöbalken (1998:808). Riksintresset avser att bevara stadsmiljöns bebyggelsestrukturer samt stadsplanemönster. Planens syfte innebär att skyddet för byggnader inom planområdet stärks och riksintresset för kulturmiljövård påverkas positivt.

Planområdet berörs av riksintressen för trafikslagets anläggningar då det ligger inom en av trafikverkets korridorer för Ostkustbanan.

### Kulturskydd

Planområdet omfattas inte av något kulturskydd.

Området ligger i nära anslutning till två områden som är utpekade av Riksantikvarieämbetet. Cirka 250 meter norr om planområdet finns ett område registrerat som fornlämning då kulturlager från Hudiksvalls äldsta stadsbebyggelse förväntas finnas där.

Cirka 100 meter söder om planområdet finns ett område med möjliga fornlämningar.

Med anledning av närheten till registrerade och möjliga fornlämningar bör extra uppmärksamhet iakttas vid markarbete i planområdet. Om fornlämningar hittas i samband med markarbete ska arbetet, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

### Gällande kommunala planer

#### Översiktliga planer och program

Området Västertull pekas ut i centrumplanens tillhörande bevarandeprogram som ett område där den äldre småstadskaraktären med låga trähus och smala gator bibehålls trots senare tiders nybyggnationer. Området har emellertid förändrats sedan bevarandeplanen togs fram 1996 och många av de värden som pekas ut i den är idag förvanskade eller har försvunnit för att ge plats åt ny bebyggelse.

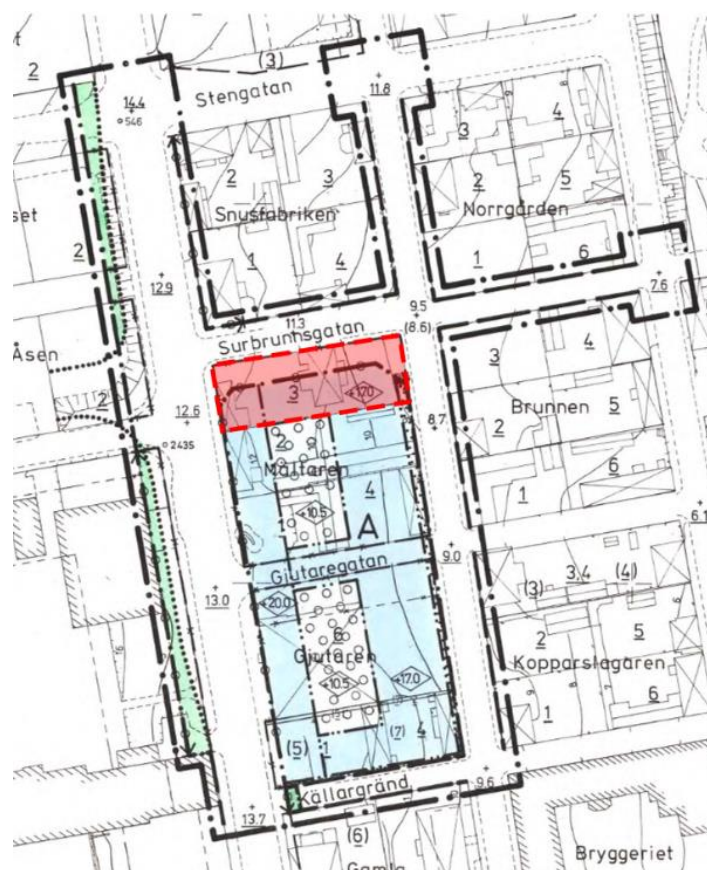
I den kommunövergripande översiktsplanen antagen 2008 anges för det aktuella området en oförändrad markanvändning.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området är sedan tidigare detaljplanelagt. *Stadsplan för kv. GJUTAREN, MÅLTAREN m.fl. i Hudiksvalls kommun* är gällande för fastigheten. Planen upprättades år 1973 och vann laga kraft 1975. Stadsplanen har ingen genomförandetid kvar. För aktuell fastighet anges användningen *A (område för allmänt ändamål)* samt *Gata/Torg*.

Dessförinnan var *1921-års Stadsplan* gällande för fastigheten. Då angavs användningen *Bostad* för Mältaren 3.

Intentionen med stadsplanen var att bereda plats för förestående polishusbyggnad samt att erhålla utbyggnadsreserv för densamma. Av beskrivningen framgår att: ”*Befintlig bebyggelse inom kvarteren består huvudsakligen av äldre villabebyggelse i trä utan speciellt kulturhistoriskt värde som avses att rivas*”. Någon rivning av bostadshuset inom Mältaren 3 blev dock aldrig aktuell. Vidare framgår av beskrivningen att ”*Ett signalreglerat fyrvägs kors avses utföras vid Surbrunnsgatans korsning med Kungsgatan*”, en trafiklösning som heller aldrig realiserades.



Figur 2. Område för ny detaljplan rödmarkerat i gällande detaljplan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Markområde

#### Geotekniska förhållanden

Marken är mestadels flack med en lätt lutning åt öster och utgörs av morän. Planområdets geotekniska förutsättningar är goda för det planerade flerbostadshuset.

#### Radon

Planområdet ligger inom ett normalriskområde för markradon. Normalriskområden är områden med låg till normal radioaktivitet i berggrunden och med morän av normal sammansättning. Grundläggning för byggnad där personer stadigvarande vistas, ska utformas så att folkhälsomyndighetens riktlinjer för radon inte överskrids.

#### Föroreningar

Inga kända föroreningar finns rapporterade inom planområdet. Eventuella föroreningar ska anmälas till Norrhälsinge miljökontor för efterföljande åtgärd.

### Bebyggelseområden

#### Befintliga förhållanden

Planområdet är planlagt för allmänt ändamål och gata/torg. Inom planområdet finns två byggnader som uppfördes 1881. Huvudbyggnaden är placerad i mitten av tomten. Mot Kungsgatan ligger en komplementbyggnad. Väster om området ligger Hudiksvalls sjukhus. Söder om området ligger Hudiksvalls polisstation. Norr om området finns ett småindustri- och kontorsområde och öster om området ett bostadsområde samt Teaterparken och Lillfjärden.

#### Planförslag

Detaljplanen innebär att fastighetens markanvändning ändras från A (område för allmänt ändamål) och Gata/Torg till B (bostäder). Huvudbyggnaden skyddas genom ett rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser för att skydda bevarandevärd kulturmiljö. Planförslaget innebär även att en utökad byggrätt ges för att möjliggöra ett mindre flerbostadshus. Öster om den utökade byggrätten finns en yta med korsmark. Denna yta är avsedd för parkering och en eventuell komplementbyggnad. Resterande del av planområdet förses med prickmark som har syftet att begränsa bebyggandet. På denna yta får marken inte förses med byggnad.

#### Kommunikationer

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet, vid Hudiksvalls sjukhus. En GC-väg löper längs Kungsgatan väster om planområdet.

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger nära Hudiksvalls sjukhus och Hudiksvalls polisstation. Ett brett utbud av kommersiell service finns i Hudiksvalls centrum med detaljhandel, gallerior och restauranger. Det intilliggande småindustriområdet erbjuder både dagligvaror och sällanköpsvaror.

### Tillgänglighet och trygghet

Att människor i alla åldrar oavsett funktionsnedsättning eller inte kan göras fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor måste göras tillgängliga, trygga och användarvänliga för alla människor så långt det är möjligt.

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Samråd ska ske med Tekniska förvaltningens VA-avdelning innan eventuell byggnation påbörjas.

#### *Dricks- och spillvatten*

Nya anslutningar till vatten och avlopp debiteras fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa. Anslutningspunkt anges av huvudman.

#### *Dagvatten*

Ansvar för avvattning inom kvartersmark åligger enskild fastighetsägare. Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt genom fördröjning och rening. Infiltration ska ske om så är möjligt, förslagsvis i genomsläppligt material och svackdiken. Naturlig markinfiltration minskar risken för översvämningar och avlastar ledningsnätet vid stora regnmängder.

### El, värme och telekommunikationer

I anslutning till planområdet finns ledningar för el, värme och telekommunikationer. Vid framtida byggnation ska fastighetsägaren ta kontakt med samtliga ledningsägare.

### Avfall

Hantering av hushållsavfall sköts av Hudiksvalls kommun. Avfallshanteringens behov av transportvägar och rätt dimensionerade avfallsutrymmen ska alltid beaktas i samband med ny- och ombyggnationer.

### Postmottagning

Framtida fastighetsägare ska i samband med nybyggnation ta kontakt med PostNord gällande godkännande av postmottagning.

### 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

Bullerberäkningar, framtagna med hjälp av en schablontabell från Boverket och data ifrån trafikmätningar framtagen av tekniska förvaltningen under 2019 visar att den dygnsekvivalenta nivån för buller från Kungsgatan vid fasad uppgår till 62 decibel. För att kunna avläsa ljudnivån behövs uppgifter om trafikmängd (antal fordon mer dygn), skyltad hastighet (km/h) och avstånd mellan väg och mottagare. Den ljudnivå som tabellen visar avser en fri sikt mellan buller och mottagare. Med mellanliggande bebyggelse och befintliga bullerplank görs bedömningen att en godkänd nivå för buller ( 55 dBA vid bostadsfasad) uppnås för huvudbyggnaden.

Eventuell tillkommande bebyggelse ska uppföras på sådant vis att de boende får tillgång till en ljuddämpad sida som är visuellt och akustiskt attraktiv att vistas på. Hälften av bostadsrummen ska vara vända mot den tysta sidan.

### Flygtrafik

Väster om området, i anslutning till Hudiksvalls sjukhus ligger en helikopterflygplats. Verksamheten från flygplatsen orsakar buller över ett större område kring sjukhuset. För fastigheten Mältaren 3 är bullret från verksamheten mycket påtaglig och bidrar utöver bullerpåverkan till att fastigheten skräpas ner.

### Risk för höga vattenstånd, erosion och skred

Planområdet är högt beläget och någon större risk för höga vattenstånd, erosion eller skred bedöms inte föreligga. Höjdsättningen av marken bör likväl utformas så att dagvatten rinner från planområdet och ansluts till dagvattenledning. Inget behov av fördröjningsvolymmer förekommer.

### Stadsbild

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse i planområdets västra delar, mot Kungsgatan. Den tillåtna exploateringsgraden och föreslagna byggnadshöjder förhåller sig till den omkringliggande bebyggelsen samt huvudbyggnaden på fastigheten och bedöms inte påverka stadsbilden i någon större utsträckning. Med hänsyn till riksintresset för kulturmiljövården Hudiksvalls stad (X200) och huvudbyggnaden anger plankartan varsamhetsbestämmelsen  $k_3 = \textit{Fasadmaterial ska vara av träpanel}$  för ytan som möjliggör ny bebyggelse. Avståndet mellan den tillkommande bebyggelsen och huvudbyggnaden är cirka 13,5 m.

## 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 utmyнна 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.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

### Administrativa frågor

#### Tidplan

Detaljplanen förväntas antas av byggnadsnämnden under 2021 förutsatt att inget överklagande sker.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock fortsatt därefter tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Hudiksvalls kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

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

#### 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.



Bygglov krävs för åtgärder enligt 9. Kap 4-5§ pbl.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Marken inom fastigheten är i privat ägo. Kommunen är huvudman för allmän platsmark i till planområdet

Fastighetsbildning

Med aktuellt detaljplaneförslag bedöms inga fastighetsrättsliga åtgärder föreligga för planens genomförande.

### **Tekniska frågor**

Vatten och avlopp

Samråd ska ske med Tekniska förvaltningens VA- avdelning innan eventuell ny byggnation påbörjas.

### **Ekonomiska frågor**

Planekonomi

Alla kostnader för planens genomförande bekostas av fastighetsägaren.

Planavgift

Planavgift bekostas av Plan- och bygglovskontoret, Hudiksvalls kommun.

Bygglov

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

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Hudiksvalls Kommun

Joel Andersson  
Planarkitekt