



Hudiksvalls
kommun

Påbörjad: 2022-04-21
Upprättad: 2025-06-17

1 (45)

DnrPLAN.2021.2

PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för Bergnäset bostadsområde (Bäck 3:20) i Sörforsa,
Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.**



SAMRÅDSHANDLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE	4
Syfte	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
Plandata och markägoförhållanden	4
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid	6
Allmänplats	6
Kvartersmark	7
Vattenområde	9
Dagvatten	10
Ärendeinformation	11
Planens handlingar	12
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
Användning av allmän plats	13
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	14
Användning av kvartersmark	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Användning av vattenområden	18
Egenskapsbestämmelser för vattenområden	18
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19
Mark- och utrymmesförvärv	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor	20
Ekonomiska frågor	20
Organisatoriska frågor	22
Upplysningar	22
PLANERINGSUNDERLAG	24
Kommunala	24
Utredningar	27
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	32
Riksintressen	32
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	32
Miljö kvalitetsnormer	33
Hälsa och säkerhet	34
Kulturmiljö	35
Fysisk miljö	36
Social miljö	37
Teknisk försörjning	37
Service	38
Trafikmiljö	38
KONSEKVENSER	39
Fastigheter och rättigheter	39
Natur	39
Miljö	40
Miljö kvalitetsnormer	42
Hälsa och säkerhet	43
Sociala	43

Riksintresse.....	44
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	44
Trafik	44

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**45**

Hudiksvalls kommun.....	45
-------------------------	----

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa ett nytt bostadsområde på Bergnäset i Sörforsa. Planen möjliggör för både friliggande enbostadshus samt radhus, kedjehus och parhus med möjlighet till odling- och djurhållning inom befintlig jordbruksmark. Vidare är syftet att bevara skolskogsverksamheten i ”Skolskogen” samt stärka allmänhetens tillgång till området genom att skydda populära platser som allmänplats och bygga ut infrastruktur.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

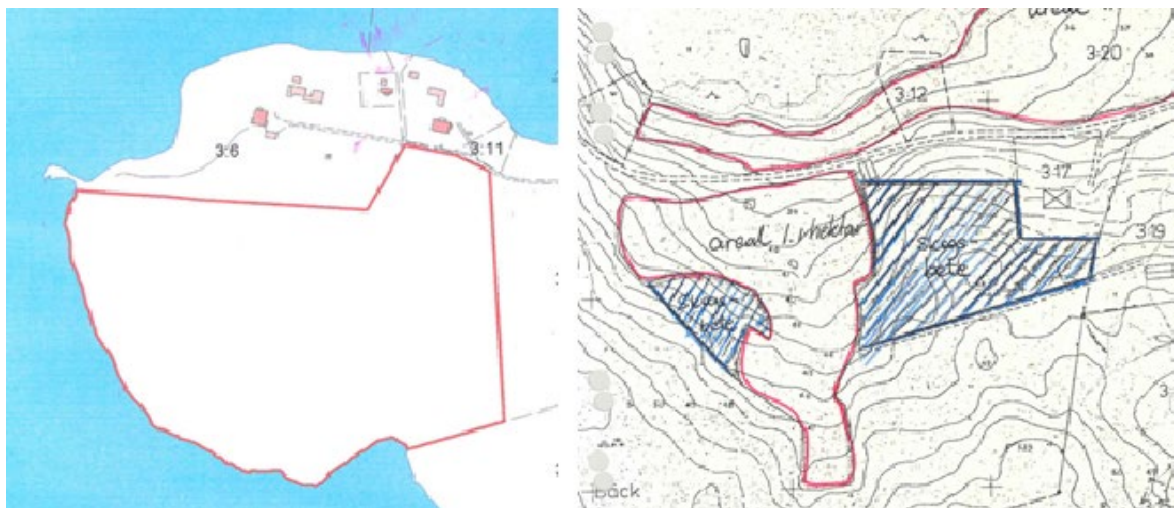
Plandata och markägoförhållanden

Planen omfattar del av den större kommunala fastigheten Bäck 3:20 samt del av den privata fastigheten Bäck 3:5. Planområdet är cirka 9,3 hektar stort och är beläget vid Bergnäset och Kyrksjön, cirka 1,3 kilometer nordväst om Sörforsa centrum. Området är sedan tidigare obebyggt och utgörs delvis av kalhygge, jordbruksmark och orörd natur.



Figur 1: Planområdets läge i Sörforsa tätort

Fastigheten Bäck 3:20 belastas av två kommunala avtalsrättigheter. Ett nyttjanderättsavtal mellan Hudiksvalls kommun och Lunds skola, där kommunen medger skolan rätt att nyttja delar av fastigheten för aktiviteter i samband med skolundervisning. Det finns även avtal om jordbruksarrende. I upplåtelsen ingår på arrendeområdet befintlig lada. Arrendeställena har markerats med röda kantlinjer i bild 2.



Figur 2: Arrendeområde för skolundervisning & jordbruk

Hela detaljplanen

Hudiksvalls kommun har som mål att växa. Till 2050 räknar kommunen med att staden Hudiksvall har 25,000 invånare och hela kommunen 50,000 invånare. Befolkningsstillväxten förutsätter tillgång till goda, attraktiva bostäder till en rimlig kostnad runt om i kommunens tätorter. Som ett steg i att förverkliga visionen planeras för ett nytt attraktivt bostadsområde i Sörforsa tätort i det område som kallas Bergnäset. Intentionen är att projektet ska stärka utvecklingen i Sörforsa men också möta kommunens behov att fler bostäder.

Projektet medger både friliggande enbostadshus enligt kommunstyrelsens uppdrag med småhustomter samt även radhus, kedjehus och parhus. Området ska upplevas lantligt och naturnära med möjlighet till större hus/villor och komplementbyggnader inom egen fastighet. Befintlig jordbruksmark i området möjliggör även för mindre jordbruksverksamhet för att kunna erbjuda boende möjlighet att arrendera om intresse för att bedriva mindre odling och/eller djurhållning finns. Detta som ett steg i kommunens tidigare arbete med att erbjuda "ett annat typ av boende, 2016 KS § 134". Vidare ges skolverksamheten i "skolskogen" ökat skydd och bättre tillgänglighet då områdets populära naturområden planläggs som naturområden med kommunalt huvudmannaskap samt att området angörs med utbyggnad av kommunalgata samt gång- och cykel.

Projektet medför att mark för allmänt ändamål kommer att behöva lösas in.

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från den dagen planen får laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Allmänplats

Natur

Området är idag oexploaterat och relativt kuperat och har, förutom på senare år, bestått helt av orörd natur. I och med den stora avverkningen som gjordes för några år sedan anses det viktigt att bevara de grönområden som finns kvar för att värna områdets natur- och rekreationsvärden. I planen skyddas dessa områden som allmänplats natur (**NATUR**). Inom användningen tillåts enklare parker, stigar/gångvägar samt vatten- och friluftsanläggningar.

Grillplatsområde och Skolskogen

Det omtyckta besöks- och grillplatsområdet som ligger söder inom området, som även nyttjas som ”Skolskog” har varit särskilt viktigt att säkerställa som allmänplats. I ”Skolskogen” leker och lär barn i naturen och enligt genomförd barnkonsekvensanalys (BKA) är det viktigt att denna möjlighet får finnas kvar. Områdets användning och innehåll som grill- och lekområde tydliggörs därmed i plankartan med en utformningsbestämmelse inom allmänplats (**Grillplats₁**).

Barnen önskade även fler möjligheter till lek och aktiviteter – både i Sörforsa men även i området kring ”Skolskogen”. I och med att områdets planläggs som Natur finns möjlighet att utveckla grillplats- och skolskogsområdet med mindre/enklare lekanordningar vilket ytterligare skulle uppmuntra till lek och rörelse och förstärka området som mötesplats.

Gator och trafik

Området förutsätter utbyggnad av ny lokalgata (**GATA₁**) med anslutning till Norra Forsavägen för att kunna angöras. Lokalgatan förgrenas för att kunna nå planerade bebyggelseområden och avslutas med vändplan i båda fallen. Fram till dess att lokalgatan förgrenas planeras även för en separat gång- och cykelväg (**GCVÄG**) i enlighet med kommunens Cykelpolicy. Därefter samsas de olika trafikslagen om gatuområdet.

Planförslaget möjliggör även för en allmän besöksparkering (**P-PLATS**) för att förbättra besöksmöjligheterna till det omtyckta grillplatsområdet. Besöksparkeringen placeras i anslutning till gång- och cykelvägen, och i anslutning till naturmarken. Från besöksparkeringen finns sedan möjlighet att anlägga en stig ner till grillplatsområdet för ökad tillgänglighet.

Huvudmannaskap

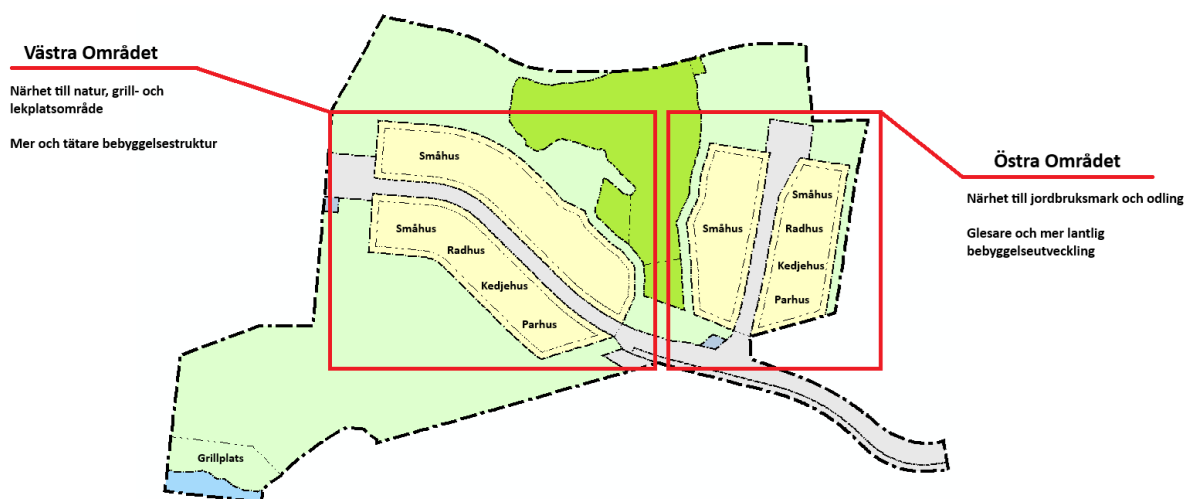
Kommunen är huvudman för allmän plats naturområden (**NATUR**), gång- och cykelvägar (**GCVÄG**), besöksparkering (**P-PLATS**) samt lokalgata (**GATA₁**) fram till den allmänna besöksparkeringen. Efter besöksparkering övergår det kommunala huvudmannaskapet till enskilt huvudmannaskap (**a₂**). Som särskilt skäl anges att det allmänna intresset slutar vid besöksparkeringen samt att det i övrigt råder enskilt huvudmannaskap för vägar i omkringliggande bostadsområden.

Kvartersmark

Bostadsändamål

Kvartersmarken utgörs i huvudsak av bostadsändamål (**B**). Inom användningen tillåts boendeformer som friliggande enbostadshus, flerbostadshus och kedjehus/radhus samt bostadskomplement (garage, parkering, tvättstuga och miljöhus exempelvis).

Planen möjliggör cirka 25 400m² kvartersmark för bostadsändamål fördelade på två områden, det *Västra området* och det *Östra området*. Båda områdena erbjuder snarlika utvecklingsmöjligheter men där det *Östra området* är tänkt att anspela på kommunens tidigare uppdrag med att erbjuda bostäder med möjlighet till odling och djurhållning (ett annat typ av boende, 2016 KS § 134). Området ligger avskilt med närhet till kommunal jordbruksmark som med fördel kan arrenderas ut till de boende i området. Det avskilda läget innebär även att mer störande aktiviteter kan tillåtas med mindre risk för att besvära närliggande grannar (ex höns, jordbruksfordon etc.). Det *Västra området* är istället tänkt att betraktas som ett klassiskt bostadsområde, med en något tätare bebyggelsestruktur och med närhet till det populära grill- och lekplatsområdet som kvalitet.



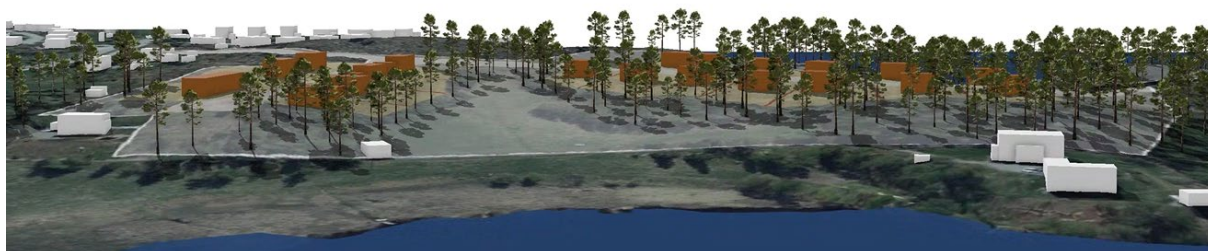
Figur 3: Två bostadsområden



Figur 4: Illustration bebyggelseutveckling av Västra och Östra området på Bergnäset

Både det Östra området och Västra området angörs via lokalgata som naturligt delar upp området i två bostadslängor. För kvartersmarken närmast jordbruksmarken tillåts enbart friliggande enbostadshus (f_1) för att ta fasta på kommunstyrelsen uppdrag med att tillskapa småhustomter samt även underlätta för dem som eventuellt vill odla. Placeringen anses också främja områdets framställning som jordbrukslandskap som kännetecknas av stora gårdar och tillhörande åkermarker. För övriga områden anges ingen specifik bostadsform för att möjliggöra även andra alternativ som exempelvis radhus, kedjehus eller parhus.

Planen reglerar minsta fastighetsstorlek (d_1) samt även största (d_2) för områden avsedda för endast friliggande enbostadshus. Syftet med reglerad fastighetsstorlek är dels säkerställa att fastigheterna har tillräcklig yta för att inrymma enskilda behov (parkering, komplementbyggnader, utomhusmiljö etc.) samt i övrigt säkerställa en ordnad bebyggelseutveckling av området. För områden där bostadstyp ej är bestämd görs inte fastighetsreglering för att inte försvåra för framtida bostadsbyggande. För det Östra området tillåts en något större fastighetsstorlek för mark reglerad till friliggande enbostadshus i syfte att möjliggöra för större gårdsmiljöer anpassade för odling- och djurhållning. För det Östra området är största tillåtna fastighetsstorlek 1500m^2 jämfört med det Västra området på 1300m^2 .



Figur 5: Illustration bebyggelseutveckling Bergnäset

För både det *Östra området* och det *Västra området* gäller annars i övrigt att högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8 meter (**h₁**) och 5 meter för komplementbyggnader (**h₂**). Största tillåtna byggnadsarea är 25% av fastighetsarean (**e₁**) samt att minst 50% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (**b₁**). Detta för att säkerställa att respektive fastighet får tillräcklig utomhusmiljö för lek och utevistelse kvar.

För att skapa ett ordnat intryck mot gata och gentemot grannar bestäms även att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (**p₁, p₂**) och komplementbyggnader minst 2 meter från fastighetsgräns (**p₃, p₄**). Huvudbyggnader och komplementbyggnader tillhörande eventuellt radhus, kedjehus eller parhus får dock sammanbyggas i fastighetsgräns.

Jordbruksmark

I området planeras en gemensam yta för jordbruksändamål (**L₁**) som ett steg i kommunens arbete med att erbjuda boende odlingsmöjligheter och mindre boskapsskötsel på kommunal mark. Jordbruksmarken ligger centralt i området och är tänkt för småskalig växt- och grönsaksodling samt mindre lantbruk. Även verksamhetsknuten försäljning ingår och de ekonomibygnader som behövs, samt mindre djurhållning med låg omgivningspåverkan (ex höns, getter). Majoriteten av jordbruksmarken får inte bebyggas (:::) medan två områden möjliggör utveckling av komplementbyggnader (++) som kan behövas för jordbruket.

Vattenområde

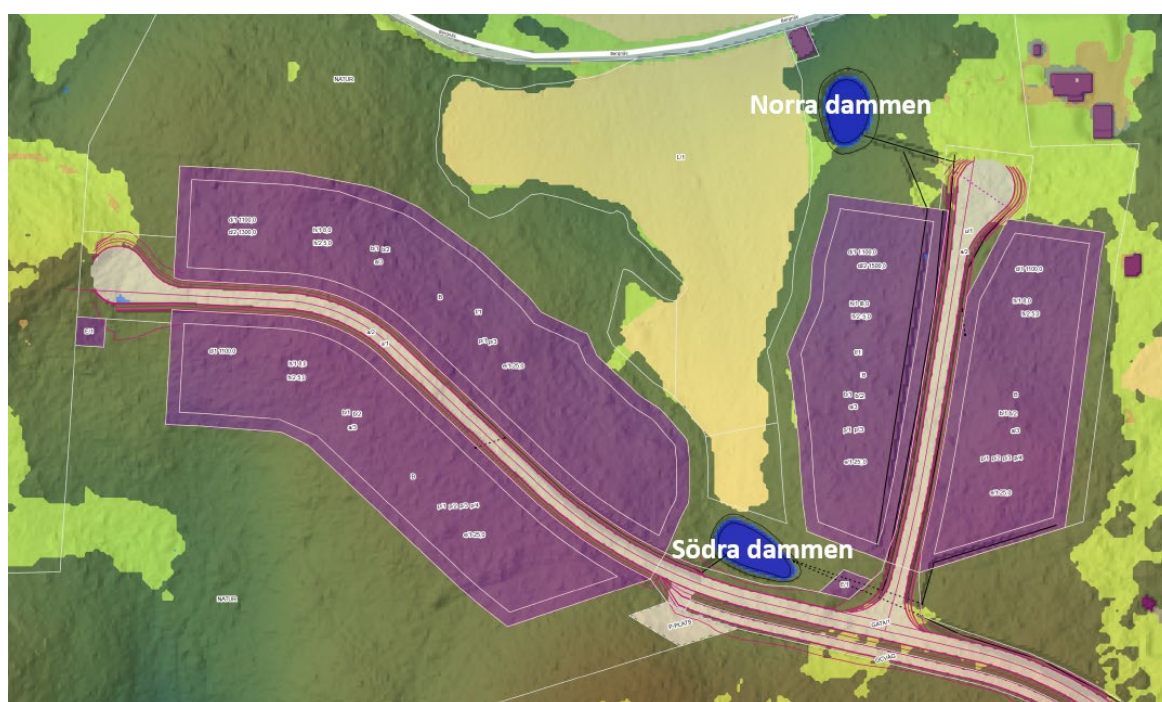
I planen möjliggörs för allmänna bryggor (**W1**) i anslutning till det omtyckta besöks- och grillplatsområdet. Användningen framtvingar inte bryggor men möjliggör en sådan utveckling om intresse och ekonomi tillåter. Utveckling skulle öka vattenkontakten något som barnen i genomförd BKA även önskade.

Dagvatten

Området kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att avvattnings av fastigheter sker till anvisad förbindelsepunkt. Vattnet leds till allmänna dagvattenanläggningar, dagvattendammar (**Damm₁**) inom naturmarken där vattnet renas och fördröjs innan utsläpp till recipient (Kyrksjön).

Vatten från det *Västra området* leds till den Södra dammen medan och från det *Östra området* leds till den Norra dammen. Vattnet leds sedan från den Södra dammen via ett dagvattendike (**dike₁**) till den Norra dammen för vidare avledning genom vägtrumma under Bergnäsavägen.

För att minska flödet och möjliggöra viss lokaltomhändertagande inom den egna fastigheten har en bestämmelse om att minst 50% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (**b₁**).



Figur 6: Planerade dagvattendammar i området

Ärendeinformation

Nämndbeslut

2021-02-23 gav kommunstyrelsens plan- och utvecklingsutskott i uppdrag till förvaltningen att påbörja arbetet med att skapa områden för småhus i LIS-området Bergnäset i Forsa, samt att hos byggnadsnämnden ansöka om detaljplanering för småhus inom berört område.

2021- 03-08 inkom mark- och exploatering med ansökan om planbesked för småhustomter inom fastigheten Bäck 3:20.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-04-12 (§ BN 33) att uppdra till Plan- och bygglövskontoret att ta fram förslag till detaljplan för fastigheten Bäck 3:20.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) då planen överensstämmer med översiktsplan för 2035, ej innebär en betydande miljöpåverkan och inte heller antas vara av sådant betydande intresse för allmänheten. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel.



Figur 7: Planprocessen och aktuellt skeede

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.

Samrådsredogörelse: Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna revideras.

Granskning: Innan planen antas ska kommunen låta detaljplaneförslaget granskas. Syftet med granskningen är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Granskningsutlåtande: Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Endast mindre revideringar görs.

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.

Planens handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Grundkarta (2025-05-21)
- Fastighetsförteckning (2022-05-18)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2021-06-16)
- Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd)
- Granskningsutlåtande (efter genomförd granskning)
- Naturvärdesinventering (Lektus AB, 2022)
- Barnkonsekvensanalys (Hudiksvalls Kommun, 2022)
- Geoteknisk undersökning (AFRY, 2023)

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av allmän plats

GATA₁

Lokalgata

Planen förutsätter ny lokalgata för att området ska kunna angöras. Anslutning och utbyggnad sker mot Norra Forsavägen. I användningen ingår komplement som krävs för vägens funktion som trafikordningar, trottoarer, planteringar, snöupplag etc.

P-PLATS

Parkering

Parkeringsplats för allmänheten. Syftet är att underlätta för allmänheten att besöka området. I användningen ingår komplement till parkeringen som till exempel parkeringsautomater, laddstolpar, belysningsarmatur med mera, men även planteringar och gräsytor.

GCVÄG

Gång- och cykelväg

Ny gång- och cykelväganslutning möjliggörs fram till den allmänna parkeringen. Syftet är att underlätta för cykling till och från området.

NATUR

Natur

Syftet med naturmarken är främst att skydda den vegetation som bedöms innehålla högre natur- och rekreativvärden för att skapa ett naturrikt område. Syftet är även att skydda det omtyckta grillplatsområdet som också används som ”Skolskog”. Användningen kräver inte någon omfattande skötsel, mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I användningen ingår mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar, lekanordningar och andra komplement.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

- Grillplats₁** **Grillplats och ”Skolskogsområde”**
 Syftar till att specificera vart det omtyckta grillplatsområdet finns och som idag används som ”Skolskog” av de barn som går vid Lunds Skola.
- Damm₁** **Damm för omhändertagande av dagvatten**
 Allmän dagvattenanläggning för omhändertagande av dagvatten från kvartersmark och allmänplats gator.
- Dike₁** **Dagvattendike**
 Avledning av dagvatten mellan den södra och norra dagvattendammen.
- a₁** **Strandskyddet är upphävt**
 Syftet är att möjliggöra för mindre åtgärder kring grillplatsområdet som är välbesökt och omtyckt av barn. Befintlig grillplats med vindskydd kräver även att strandskyddet upphävs för att bli planerlig. Med bestämmelsen finns möjlighet att ordna ex ytterligare vindskydd eller andra anordningar som skulle förstärka området som grill- och lekområde (ex mindre anordningar för lek och utevistelse, ytterligare vindskydd)
- Då bestämmelsen finns i syfte att tillgodose det allmännas intresse bedöms åtgärden generellt förenlig med strandskyddsbestämmelserna eftersom den allemansrättsliga tillgången till strandområdet inte försvåras. Vindskyddet och grillplatsen finns redan och området kan i och med detta också få anses ianspråktaget. Som skäl för upphävande åberopas därmed enligt miljöbalken 7 kap 18c punkt 4 – att åtgärden behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
- a₂** **Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen**
 Syftet är att överlåta drift och underhåll till boende via samfällighetsförening.
- U₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
 Då vägen blir enskild behövs tillgång och planstödet för de allmänna ledningarna ska anläggas i gatan säkerställas.

Användning av kvartersmark

- B** **Bostäder**
 Syftet är att möjliggöra bostadsbyggande enligt planansökan. Inom användningen ryms boendeformer som friliggande enbostadshus, radhus, parhus och kedjehus men också bostadskomplement av olika slag (garage, parkering, tvättstuga och miljöhus exempelvis).
- E₁** **Transformatorstation**
 För att kunna ansluta området till el och värme behövs tekniska anläggningar. Detaljplanen medför behov av två tekniska områden för transformatorstation.
- L₁** **Jordbruk**
 Syftet är att skapa närhet och möjlighet till odling och djurhållning för kommande boende i området enligt tidigare uppdrag ”ett annat typ av boende”. I användningen ingår växtodling, till exempel plantskolor, växthus, lantbruk, trädgårds-, koloni- och odlingslotter. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår samt de ekonomibyggnader och liknande som behövs för odlingen. Om inget jordbruksintresse finns kan området användas som betesmark.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- :::** **Marken får inte förses med byggnad**
 Syftet är att säkra jordbruksmarkens funktion som odlingsyta. Syftet är även att säkra bebyggelsefritt område mot lokalgata.
- +++** **Marken får endast förses med komplementbyggnad**
 Syftet är att möjliggöra komplementbyggnader till jordbruksanvändningen.
- f₁** **Endast friliggande enbostadshus**
 För kvartersmarken närmast jordbruksmarken tillåts enbart friliggande enbostadshus för att ta fasta på kommunstyrelsen uppdrag med att tillskapa småhustomter.

d₁ 1100,0**Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²**

Bestämmelsen syftar till att bestämma minsta fastighetsstorlek till 1100m². Bestämmelsen gäller inom all kvartersmark för friliggande enbostadshus. Tomtens minsta storlek säkerställer att fastigheterna har tillräcklig yta för att inrymma enskilda behov (parkering, komplementbyggnader, utomhusmiljö etc.). Fastighetsstorleken gör det även möjligt att bygga större huvudbyggnad samt större eller fler komplementbyggnader med generös trädgård kvar för lek och utevistelse.

d₂ 1300,0**Största fastighetsstorlek är angivet värde i m²**

Bestämmelsen gäller för kvartersmark reglerad till enbart friliggande enbostadshus inom det *Västra området*. Syftet är att tillskapa ett antal småhustomter och åstadkomma en något mer tätare bebyggelsestruktur.

d₃ 1500,0**Största fastighetsstorlek är angivet värde i m²**

Bestämmelsen gäller för kvartersmark reglerad till enbart friliggande enbostadshus inom det *Östra området*. Intentionen är att kunna erbjuda ”ett annat typ av boende” enligt kommunstyrelsens beslut. En större fastighetsstorlek innebär utökade utvecklingsmöjligheter och passar eventuellt dem som har ett intresse av odling- och djurhållning eftersom det medför möjlighet till större och fler byggnader för detta ändamål.

e₁ 25,0**Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Syftet är att ange hur mycket utav fastigheten som får bebyggas med huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader. Att begränsa bebyggandet är viktigt för att säkerställa att behov som parkering eller dagvatten kan tillgodoses inom egen fastighet och att fastigheten har en tillräckligt stor utomhusmiljö kvar för lek och utevistelse. 25% bedöms generöst och lämpligt då området ska upplevas lantligt och erbjuda bra utvecklingsmöjligheter för den enskilde.

h₁ 8,0**Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter**

Syftet är att bestämma högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad. Angiven höjd möjliggör en och/eller tvåvåningshus med vind för att kunna möta kommande boendes olika behov och intressen.

- h₁ 5,0** **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter**
Syftet är att bestämma högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader.
- b₁** **Minst 50,0% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig**
Syftet är dels säkerställa tillräcklig utomhusmiljö för lek och utevistelse samt enligt kommunens VA-policy möjliggöra infiltration av dagvatten inom egen fastighet.
- a₃** **Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet**
Bestämmelsen ger byggnadsnämnden ökade förutsättningar att kontrollera att bestämmelsen om markens genomsläpplighet följs. Att marken ej hårdgörs mer än 50% bedöms viktigt med hänsyn till dagvatten samt lek och utomhusmiljö samt upplevelsen av området.
- p₁** **Huvudbyggnad för friliggande enbostadshus placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns**
Syftet är att skapa ett ordnat intryck mot gata och gentemot grannar samt säkerställa regler om brandskydd.
- p₂** **Huvudbyggnad för radhus, kedjehus och parhus placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och/eller sammanbyggs i fastighetsgräns**
Syftet är att skapa ett ordnat intryck mot gata och gentemot grannar samt säkerställa regler om brandskydd.
- p₃** **Komplementbyggnad för friliggande enbostadshus placeras minst 2 meter från fastighetsgräns**
Syftet är att skapa ett ordnat intryck mot gata och gentemot grannar
- p₄** **Komplementbyggnad för radhus, kedjehus och parhus placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och/eller sammanbyggs i fastighetsgräns**
Syftet är att skapa ett ordnat intryck mot gata och gentemot grannar

Användning av vattenområden

W₁

Allmänna bryggor

Syftet är att möjliggöra utveckling av det omtäckta grillplatsområdet med allmänna bryggor. Användningen framtvingar inte bryggor men möjliggör en sådan utveckling om intresse och ekonomi tillåter.

Utveckling skulle öka vattenkontakten, något som barnen i genomförd BKA även önskade.

Egenskapsbestämmelser för vattenområden

a₄

Strandskyddet är upphävt

Bestämmelse krävs om allmänna bryggor ska kunna uppföras då strandskyddet i så fall behöver upphävas. Då bestämmelsen finns i syfte att tillgodose det allmännas intresse bedöms åtgärden generellt förenlig med strandskyddsbestämmelserna eftersom den allemansrättsliga tillgången till strandområdet inte förhindras utan snarare får anses förbättras.

Som skäl för upphävande åberopas enligt miljöbalken 7 kap 18c punkt 3 – åtgärden behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor liksom tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Mark- och utrymmesförvärv

Hudiksvalls kommun avser förvärva del av fastigheten Bäck 3:5 för utbyggnad av kommunal gata samt gång- och cykel med kommunalt huvudmannaskap. Inlösen krävs för att kunna angöra området mot Norra Forsavägen samt förbättra åtkomst till omtyckta grill- och skolskogsområdet. Totalt rör det sig om cirka 2700m² mark som kommunen avser förvärva för detta ändamål.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Hudiksvalls kommun ansöker om fastighetsbildning när detaljplanen vunnit laga kraft. Nedan redogörs för tänkt fastighetsindelning.

- Allmänplats gata (**GATA**), gång- och cykel (**GCVÄG**) samt parkering (**P-PLATS**) överförs till kommunala fastigheten Forsa-Lund 1:78.
- Naturområden (**NATUR**) samt jordbruksmark (**L₁**) kvarstår inom fastigheten Bäck 3:20
- Kvartersmark för bostadsändamål (**B**) bildar nya fastigheter

Fastighetsbildning

Planförslaget anger för friliggande enbostadshus 1100m² som minsta fastighetsstorlek respektive 1300 och 1500m² som största fastighetsstorlek. För övriga områden anges ingen fastighetsstorlek. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten för varje enskild fastighet vid en förrättning.

Rättigheter

- Gällande arrendeavtal för jordbruk- skogsbyte för kommunens jordbruksmark kommer att kvarstå. Om intresse hos de boende finns att arrendera för jordbruksverksamhet kan arrendet komma att ändras.
- Allmänt nyttjanderättsavtal för skolskogen kommer att sägas upp eftersom området planläggs som allmänplats.
- En gemensamhetsanläggning för de enskilda vägarna kommer att förrättas hos Lantmäteriet

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Planens genomförande innebär utbyggnad av lokalgata samt gång- och cykelväg med angöring mot Norra Forsavägen. Planens genomförande innebär även anläggande av allmän parkeringsplats. Hudiksvalls kommun tekniska förvaltning kommer ansvara för projektering och utbyggnad av oavgivna platser samt överlåta de delar som ej avser ha kommunalt huvudmannaskap till samfällighetsförening. Utbyggnad av allmänplats sker när behovet av gatan uppstår, exempelvis när försäljning av tomter har påbörjats. Åtgärd bedöms påbörjas tidigast år 2027.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför, men i anslutning till, kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunens va-verksamheten bedömer att bebyggelse enligt föreslagen detaljplan skulle medföra att kommunen har skyldighet att ordna vattentjänster enligt §6 i Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Ett utvidgande av det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten kommer därmed att föreslås.

Hudiksvalls kommuns tekniska förvaltning ansvarar för projektering och utbyggnad av det allmänna va-nätet. Där så är möjligt kommer samförläggning i gata att ske. Utbyggnad av det allmänna va-nätet sker när behovet av VA-anslutning uppstår, exempelvis när försäljning av tomter har påbörjats. Åtgärd bedöms påbörjas tidigast år 2027

Tekniska åtgärder

VA-verksamheten avser föreslå att det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten ska utvidgas. Om beslut fattas ska fastigheterna inom området, efter utbyggnad av det allmänna va-ledningsnätet, anslutas till anvisad förbindelsepunkt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Projektet medför kommunala investeringar i form av gatu- och va-utbyggnader för att kunna genomföras. Intäkter till följd av försäljning av tomter kommer delvis finansiera dessa åtgärder.

Utbyggnaden av den allmänna va-anläggningen kommer till viss del också att finansieras av anläggningsavgifter. Täckningsgraden i ett utbyggnadsområde av denna typ är dock relativt låg och utbyggnaden kan därmed förväntas medföra behov av en viss ökning av va-taxan för att finansiera investeringen, vilket belastar va-kollektivet.

Va-verksamheten avser att föreslå en utökad investeringsram under projekttiden.

Kommunens driftkostnader för allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap (Lokalgata, gång- och cykelväg samt parkeringsplats) kommer också öka i samband med planens genomförande.

Kommunala investeringar och ökade driftkostnader förutsätts om kommunen ska kunna växa på lång sikt. Investeringen och utbyggnaden av planen bidrar till utveckling av Hudiksvalls kommun och Sörforsa tätort vilket på sikt bidrar till ökade skatteintäkter eftersom möjligheterna att bosätta sig i kommunen ökar. Planekonomiskt bedöms genomförandet av planen motiverat.

Planavgift

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Inlösen/Ersättningsanspråk

Genomförande av detaljplanen kräver inlösen av privat mark för att möjliggöra utbyggnad av kommunal lokalgata samt gång- och cykelväg. Berörd fastighetsägare har därmed rätt till ersättning. Ersättning beräknas som nuvarande markvärde + 25%.

Drift allmän plats

Genomförande av detaljplanen innebär utbyggnad av allmänplats lokalgata, gång- och cykelväg samt besöksparkering. Utbyggnaden innebär ett utökat driftansvar och driftkostnad för kommunens tekniska förvaltning.

Hudiksvalls kommuns tekniska förvaltning får ansöka om utökad driftbudget i tekniska nämnden i samband med planens genomförande.

Drift vatten och avlopp

Driften av den allmänna va-anläggningen finansieras genom va-avgifter.

Anslutning vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna va-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Hudiksvalls kommuns va-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek och antal bostäder inom fastigheten.

Anläggningsavgift enligt VA-lagen debiteras när Hudiksvalls kommun har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till den allmänna anläggningen.

Anslutning el och tele m.m.

Kostnader för anslutning till respektive ledningsnät belastar fastighetsägaren.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: juni 2025
Granskning: september 2025
Antagande: december 2025
Laga kraft: januari 2026 (om ej överklagad)

Planavtal

Planavtal är upprättat mellan byggnadsnämnden och kommunens mark- och exploateringsenhet för kostnader kopplade till upprättande av detaljplanen.

Köpeavtal

Köpeavtal kommer att skrivas mellan Hudiksvalls kommuns mark- och exploateringsenhet och framtida fastighetsköpare.

Försäljning

Tomterna kommer att försälas enligt kommunens försäljningspolicy. Försäljning av tomter och genomförande av detaljplanen planeras ske i två etapper, där försäljning och utbyggnad av det *Östra området* kommer utgöra etapp 1 och det *Västra området* etapp 2.

Upplysningar

Bygglov

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat gälla har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt detaljplanen. Bygglovsavgiften debiteras enligt Hudiksvalls kommuns bygglovstaxa.

Fornlämningar

Genomförandet av detaljplanen innebär att ingrepp i fornlämning behöver sökas hos Länsstyrelsen Gävleborg för att möjliggöra exploatering. Fornlämningar som berörs av exploatering är:

- L1951:4785 Fyndplats
- L2022:5683 Röjningsröse

Hudiksvalls kommun ansöker om ingrepp i fornlämning.

Radon

Området är beläget inom ett normalriskområde för markradon enligt den kommunalt utförda karteringen från 1995.

För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen. Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Räddningstjänstens behov

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

Avfall

Hantering av kommunalt avfall kommer att skötas av Hudiksvall kommun och hanteringen ska följa aktuell avfallspolicy. Området ska erbjuda goda förutsättningar för boende att kunna sortera ut de olika avfallsfraktionerna som uppstår. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

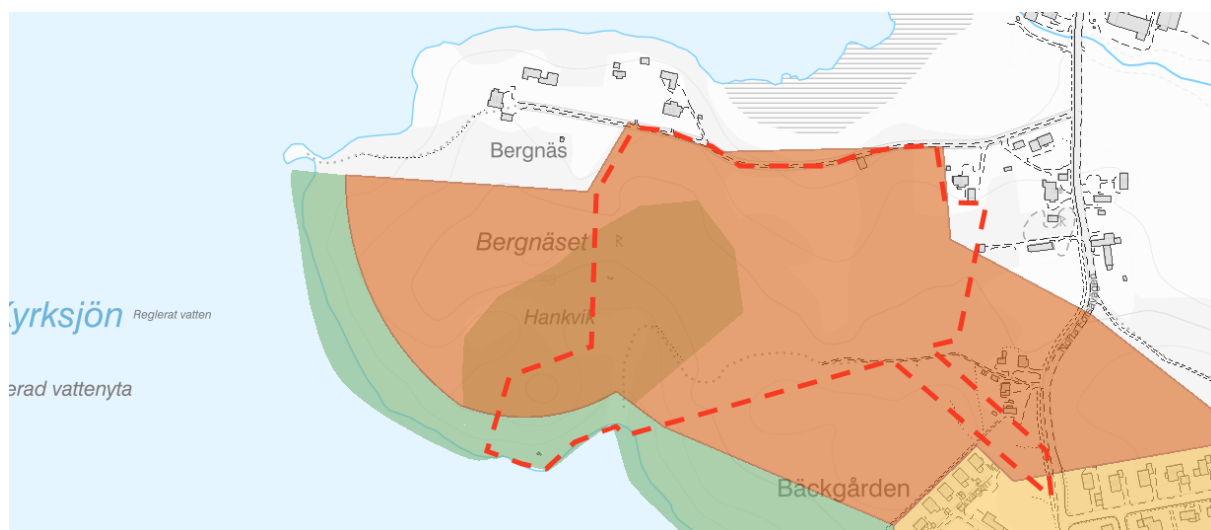
Området är inte detaljplanelagt sen tidigare

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av Mätenheten, Tekniska förvaltningen, Hudiksvalls kommun. Gällande koordinatsystem i plan är SWEREF 99 16 30 och höjdsystem RH 2000. Kartan är upprättad 2022-02-24 samt reviderad 2025-05-21 inför samråd. Fastighetsbestämning har genomförts.

Översiktsplan 2035

I Hudiksvall kommuns Översiktsplan 2035 är området utpekad som stadsbygd- och tätortsområde. Området är även ett utpekad LIS-område som skall utvecklas med villabebyggelse med inslag av alternativa boendeformer där kollektiva odlings- och djurhållningslösningar kan erbjudas de boende. Området bedöms kunna inrymma cirka 30 bostäder. ”Skolskogen” i området ska bevaras när området utvecklas. I översiktsplanen poängteras generellt vikten av att utveckla tätorternas attraktiva strandnära lägen för att stärka landsbygden och serviceutbudet för närliggande ort. Enligt Länsstyrelsens granskningsyttrande kan utveckling av området med permanentbostäder fortsatt accepteras om hänsyn till ”Skolskogen” och strandskyddets syften beaktas. Utveckling av Bergnäset med bostäder bedöms därmed vara förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande.



Figur 8: Bergnäset i kommunens Översiktsplan 2035

"Ett annat typ av boende"

Aktuellt område har sen tidigare varit utpekad som lämpligt för utveckling av bostadskonceptet "ett annat typ av boende" som mark- och exploateringsenheten ansvarat för och haft för avsikt att testa under en längre tid. Bostadskonceptet innebär bostadsområden med möjlighet till odling och djurhållning och riktar sig framförallt till de invånare som själva inte har råd eller möjlighet att investera i en egen gård med tillgång till skog och mark. Idén är att bostäderna ingår i en större samfällighet där gemensamma investeringar i form av växthus, ekonomibygnad och gemensamhetslokaler görs. De boende ingår även i ett långtidsarrende med kommunen avseende omkringliggande skogs- och åkermark. Bostadskonceptet handlar om att erbjuda alternativ på en förhållandevis homogen bostadsmarknad som helt går i linje med kommunfullmäktiges beslut från 2016-09-26.

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms utgöra ett steg i en positiv riktning vad gäller kommunens arbete med att verka för en bredare bostadsmarknad och bostäder med odlingsmöjligheter.

Va-policy 2018

Hudiksvalls VA-policy, antagen av kommunfullmäktige 2018-06-18, skall följas för att säkerställa en långsiktig och hållbar vatten- och avloppsförsörjning. Detta innebär att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation inom egen fastighet. Kommunens VA-policy innebär också att kommunen vid behov ska ställa krav på dagvattenhanteringen vid detaljplanering och i samband med bygglovshantering verka för att fastighetsägare i redan exploaterade områden med dagvattenproblematik förbättrar sin hantering. Vidare så ska hanteringen av dagvatten efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, fördröjning eller infiltration i mark för en hållbar dagvattenhantering.

Cykelpolicy 2022

Hudiksvalls kommuns cykelpolicy är antagen av kommunfullmäktige 2022-09-01 och syftar till att öka cyklismen i kommunen. Den anger att cyklandets andel av det totala resandet ska öka. För kortare resor inom en tätort ska cykeln vara huvudalternativet.

För att lyckas ska kommunen:

- Skapa ett välplanerat, sammanhängande, säkert, tryggt och välskött cykelvägnät.
- Minska hindren för användande av cykel, t ex genom ett gott underhåll av cykelbanor.
- Skapa ändamålsenliga cykelparkeringar.
- Bygga ut cykelvägnätet i tätorterna samt vid behov mellan dessa.

Vid utbyggnaden av cykelinfrastruktur bör tre restyper prioriteras, skolresor, arbetsresor och kombinationsresor (cykel och kollektivtrafik).

Principer vid utbyggnad av cykelnätet:

- Cykelvägar och vägkorsningar ska utformas så att de ger cyklisterna bättre säkerhet, framkomlighet och bekvämlighet.

- Alla nya cykelvägar ska beläggas med asfalt och vara belysta.
- Vid utbyggnad av cykelvägar ska skol- och arbetsresor prioriteras.
- Det måste vara möjligt att parkera cykeln, tryggt och säkert, i närheten av målpunkten eller vid byte av färdmedel.

Cykelparkeringsnorm

Till cykelpolicyn finns även en tillhörande parkeringsnorm för cykel vilken visas i figur 3. Parkeringsnormen för cykel ska eftersträvas i detaljplaneläggning och bygglovsgivning.

Cykelparkeringsnorm för bostäder

<u>Bostadsstorlek/typ</u>	<u>Antal cykelplatser</u>
1 rok	1
2 rok	2
3 rok eller fler	3
Enbostadshus	Varje boende ska ha tillgång till en cykelplats
Gruppobstad	Särskild utredning för att klargöra behovet

Tabell 1: Parkeringstal cykel för bostäder i Hudiksvalls kommun

Enligt policyn och normen ska det, om de två trafikslagen cykel respektive bil behöver prioriteras mot varandra, vara lättare att nå och hämta sin cykel än sin bil. För cykelparkeringsplatser gäller genomgående att parkeringstalen är tvådelade. Det innebär att 30 % av cykelparkeringsplatserna ska finnas i nära anslutning till entrén eller max 25 meter därifrån. Övriga cykelparkeringsplatser ska finnas inom 50 meter från entrén samt ha väderskydd eller förvaras inomhus. I praktiken innebär det att extra utrymme för cykelparkering kan lämnas inom de ordinarie lägenhetsförråden om avståndskraven uppfylls. Parkeringsnormen anger minimivärden så fler cykelparkeringsplatser ses positivt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En strategisk miljöbedömning ska göras när genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska alla planer genomgå en undersökning inom ramen för plansamrådet. En undersökning ska göras både när kommunen tar fram en ny eller ändrar en befintlig detaljplan. 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 kring undersökningen. Regler för miljöbedömningar samt när en strategisk miljöbedömning krävs regleras i miljöbalkens 6 kap.

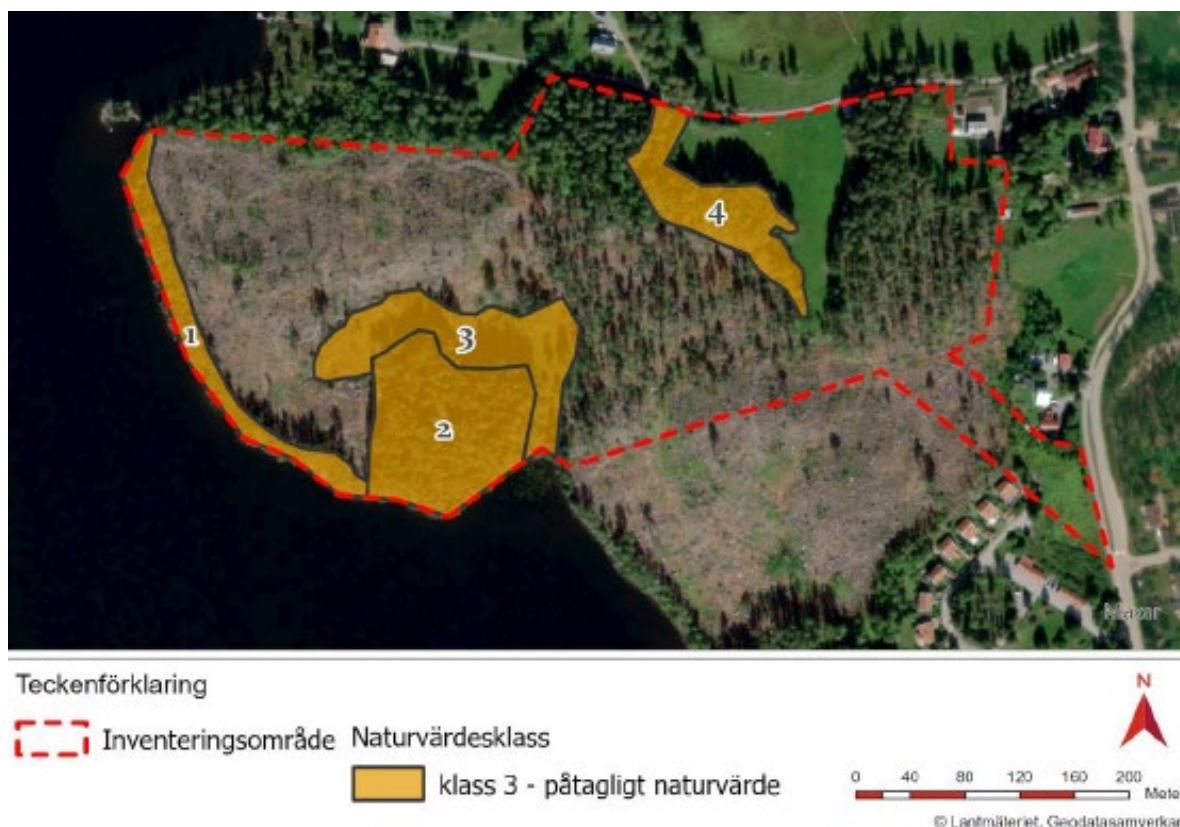
Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2021-06-16, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning eller genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning enligt MB 6 kap.

Följande frågor bör dock utredas eller fördjupas ytterligare inom ramen för planarbetet enligt Länsstyrelsen: arkeologi, skolskogen, förorenade områden, vatten & avlopp (VA) samt strandskydd

Utredningar

Naturinventering

Under sommaren 2022 genomförde Lektus en naturvärdesinventering i området. För aktuellt området identifierades fyra större områden innehållande biotops och/eller artvärden med påtagliga naturvärden, naturvärdesklass 3.



Figur 9: Områden med identifierade naturvärden (Lectus 2022)

Område 1 – Strandnära område i väster

Området innefattar den trädbeklädda strandstigen som finns väster i området. Vegetationen består av yngre och medelålders träd av arterna tall, björk, gran, men med visst inslag av asp, rönn, sälg och en. Även blåbär, ljung, örnbräken och kruståtel återfinns i fältskiktet. Vid platsbesöket noterades även drillsnäppa och större hackspett. Området innehåller således ett visst biotopsvärde och vilket tillsammans ger klassningen påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3).

Område 2 – Skogsbeklädd och blockig bergssluttning ner mot Kyrksjön

Området ligger i söder och består av en större bergsbrant som sluttar ner på Kyrksjön. Området nås via upptrampade stigar från Sörforsas samhälle. Vindskydd med grillplats finns anlagt i området. Bergsbranten är skogsbeklädd och blockig och där gran och tall dominerar trädskiktet. Även björk, lönn, rönn, asp, gråal, säg, klippal och dödved är återkommande. Fältskiktet är svagt utvecklat men blåbär, flenört, vitsippa, stensöta, ekbären samt att liten blåklocka noterades vid platsbesöket. Visst biotopsvärde och visst artvärde ger tillsammans klassningen påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3).



Figur 10: Område 1 - Trädridå mot Kyrksjön. Område 2 – Barrdominerad, sluttning ner mot Kyrksjön (Lectus 2022)

Område 3 – Våtmarksområde och tillhörande bäck

Aktuellt naturområde ligger söder och i anslutning till den större bergsbranten (område 2). Området beskrivs som en våtmarkssänka med en tydlig vattendelare. Östra delen av åtmakren avvattnas via en liten bäck ner till Kyrksjön. Bäckens bedöms inte hålla vatten året runt. Träd saknas till stor del utom längs bäckfåran. En del sälj och björksly förekommer. Fältskiktet är frodigt då det bland annat finns älggräs, högvuxet gräs, kärrtistel, strätta, liljekonvalj, örnbräken och stor blåklocka. Området bedöms således innehålla ett visst biotopsvärde och visst artvärde och bidrar tillsammans till klassningen påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3).

En vidare rekommendation är att nyttja våtmarken och bäcken för dagvattenhantering eftersom ett ökat flöde av rent dagvatten kan stärka bäckens naturvärde.

Område 4 – Lundartad lövskog

Området ligger i nära anslutning till den äldre åkermarken och är svagt sluttande. Området innehåller ung till medelålders björk, lönn, rönn och tall samt liljekonvalj, skogsallat, ängskovall, vitsippa, harsyra, örnbräken, blåbär, lingon och ekorrbär i fältskiktet. Mindre del av området i söder och sydost är sen tidigare avverkat. Även större hackspett noterades vid besöket. Visst biotopsvärde och visst artvärde ger tillsammans klassningen påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3).

Rekommendationerna är att i största möjligaste mån undanta området för bebyggelse med hänsyn till den rikliga förekomsten av bland annat liljekonvalj.



Figur 11: Område 4 - Våtmarksområde/ bäck. Område 4 - Lundartad lövskog (Lectus 2022)

Tallar

Inom planområdet, relativt centralt, finns ett glest bestånd av medelålders tallar som lämnats vid avverkning. Ingen av träden bedöms ha särskilt höga naturvärden idag enligt naturvärdesinventeringen men som, om de sparas, med tiden kan bli värdefulla ur naturvårdssynpunkt.

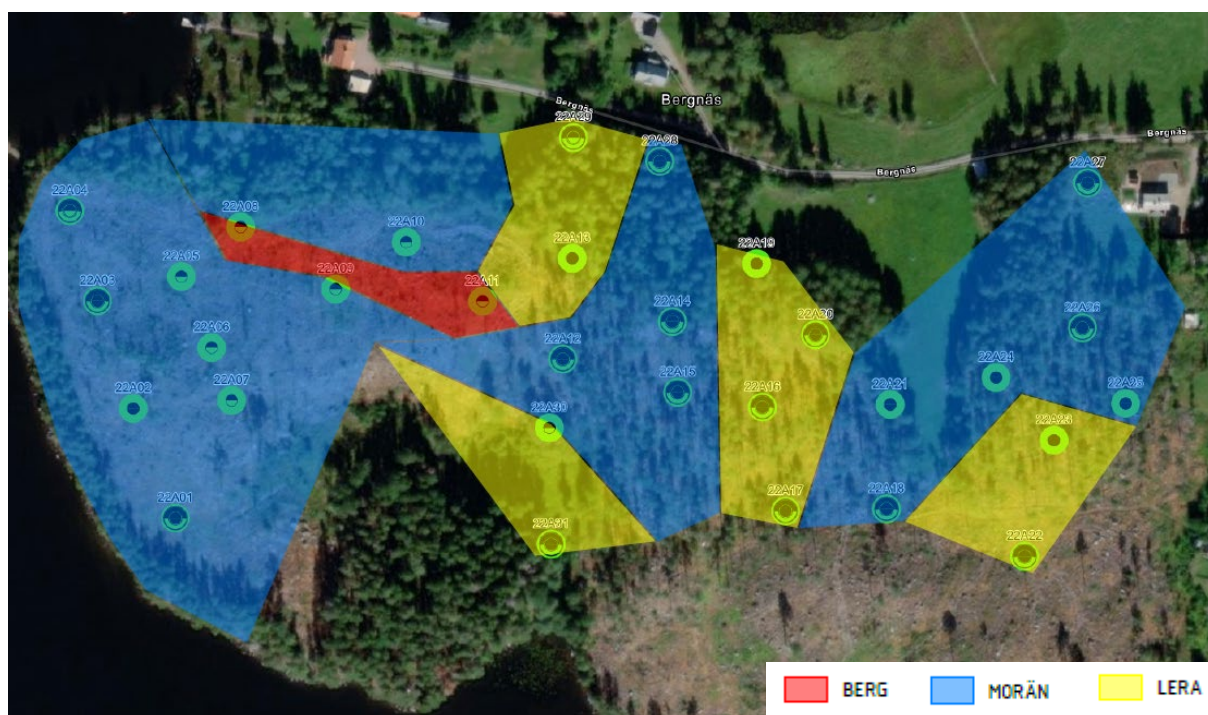
Geoteknisk utredning

I planarbetet har en översiktlig geoteknisk utredning genomförts (AFRY 2023) i syfte att utreda markförhållandena samt beskriva de geotekniska förutsättningarna för exploatering. De geotekniska fältundersökningarna gjordes under oktober och november månad 2022 och omfattar totalt 30 undersökningspunkter.

Slutsats

Områdets geotekniska förutsättningar är goda för planerad användning och bebyggelse. Det bedöms inte förekomma stabilitetsproblem då området domineras av en fast morän som ligger nära markytan.

Generellt är området täckt av ett tunt lager humus. Vidare består området av ett lager kohesionsjord ner till ett djup mellan 0,5 och 1,0 m under markytan. Detta lager utgörs framförallt av lera men det kan även förekomma silt. Mellan kohesionsjorden och berget återfinns en blockig morän. Allmänt återfinns moränen ner till 4,5 m under markytan. I området återfinns även berg i dagen vid punkt 22AF008, 22AF009 och 22AF011, relativt centralt i området. Moränen som dominerar området bedöms vara av tjälfarlighetsklass 1 och materialtyp 2. Den lera och silt som återfinns i området bedöms vara av tjälfarlighetsklass 4 och materialtyp 5A. Grundvattenytan har ej observerats under fältundersökningen.



Figur 12: Jordlagerföljd och undersökningspunkter (AFRY 2023)

Rekommendationer

De material som kan medföra bärighetsproblem är de ler/siltjordar som finns i området. Dessa ligger dock endast ytligt och kommer naturligt att skiftas ut när området byggs. Efter att utskiftning skett bedöms de geotekniska förutsättningarna för grundläggning som mycket goda. Då ytligt berg och berg i dagen förekommer är det något som måste beaktas vid dragning

av ledningar. Detta medför att sprängningar kan bli aktuellt. För att vidare bestämma i vilken mån sprängning blir aktuellt måste höjdsättning och dragning av ledningar fastställas. Då området är kuperat bör detta också beaktas vid dagvattenhantering.

Barnkonsekvensanalys

Från och med den 1 januari 2020 är FNs: konvention om barns rättigheter (barnkonventionen) en del av svensk lagstiftning. Detta innebär att barns rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar i de ärenden som rör barn. I samhällsbyggnadsprocessen skall alltså barnkonventionen tillämpas tillsammans med plan- och bygglagen och vara ett stöd för hur barns rättigheter kan omsättas och säkerställas i avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen. Med barn menas enligt barnkonventionen varje människa som är under 18 år.

Lunds Skola använder idag vissa delar av området för skolutflykter med elever och lärare. I samband med detaljplanen har därmed en barnkonsekvensanalys (BKA) tagits fram eftersom området och kommande detaljplan antas påverka barn. I utredningen har det undersökts hur genomförandet av detaljplanen påverkar barns rättigheter till hälsa och säkerhet, identitet, vardagsliv, samspel, lek och lärande samt sammanhållens stad.

BKA:n konstaterar att ”Skolskogen” är viktig och betydelsefull för barn av olika anledningar. Dels kan ”Skolskogen” förstås som en viktig mötesplats eftersom många barn inte bara besöker området på skoltid, tillsammans med lärare, utan även på den egna fritiden själv eller med vänner och familj. ”Skolskogen” är även betydelsefull vad gäller barns psykiska och fysiska välmående samt för deras möjligheter att lära och utvecklas eftersom ”Skolskogen” är en plats där barn gärna lekar samt att området nyttjas av skolan i utbildningssyfte. ”Skolskogen” kan alltså antas vara en omtyckt plats av barn men även i Sörforsa generellt som rekreations och friluftsområde. ”Skolskogen” och dess naturkvalitéer är därmed en unik resurs som bör utvecklas och bevaras. Att området är tillgängligt, tryggt och säkert är grundläggande för att området ska kunna användas samt nyttjas av alla oavsett funktionsvariation eller livssituation. Att ”Skolskogen” värnas i planeringen är viktig ur ett barns perspektiv men även ur ett socialt hållbarhetsperspektiv.

I BKA:n konstateras att barnets bästa bedöms vara:

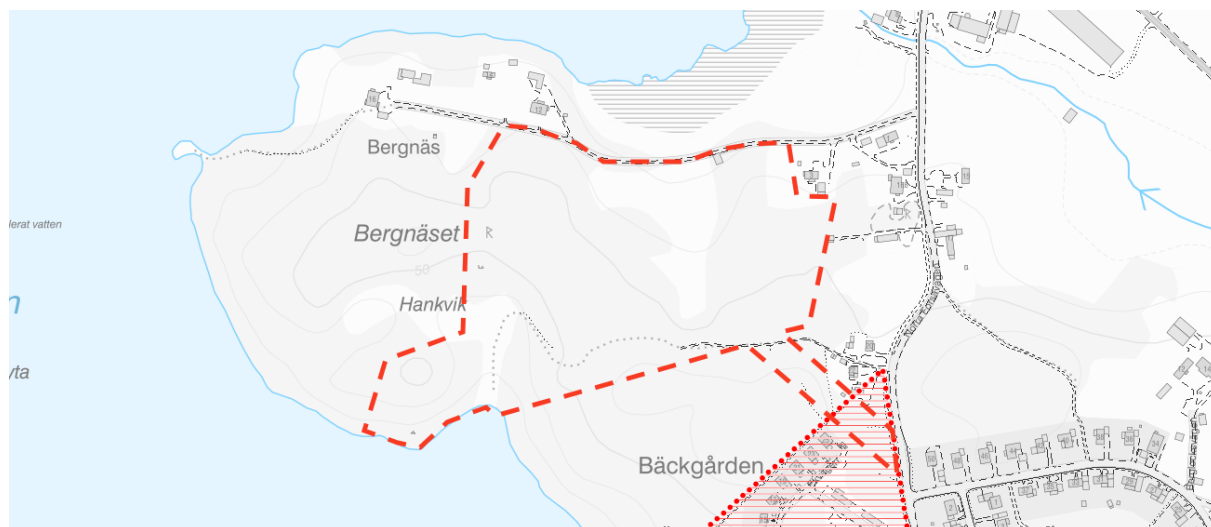
- Att detaljplanen bevarar ”Skolskogen”. ”Skolskogen” innehar en viktig roll för barns lek, lärande och återhämtning.
- Att detaljplanen tar hänsyn till att barnen självständigt kan ta sig till och från ”Skolskogen” och området till fots eller cykel. ”Skolskogen” är en viktig målpunkt och mötesplats för barn. Att området är tillgängligt och tryggt för barn är av stor vikt.
- Att planeringen av området sker varsamt. Planeringen ska utgå från områdets naturkvalitéer vad gäller rekreation, lek och vila för att inte inverka negativt på barns identitet och känslor till platsen.
- Att området utvecklas med umgängesytor för spontan lek och möten.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården

Området berör delvis riksintresse för kulturmiljövården (x202) enligt 3 kap §6. Beskrivning av riksintresset säger kortfattat ”*Odlingslandskap i förhistorisk centralbygd med järnålderslämningar tydligt knutna till nuvarande bebyggelsestruktur. Anmärkningsvärt storslagna hälsingegårdar från 1800-talet. Proindustriellt centrum med anläggningar knutna till vattendragen*”.

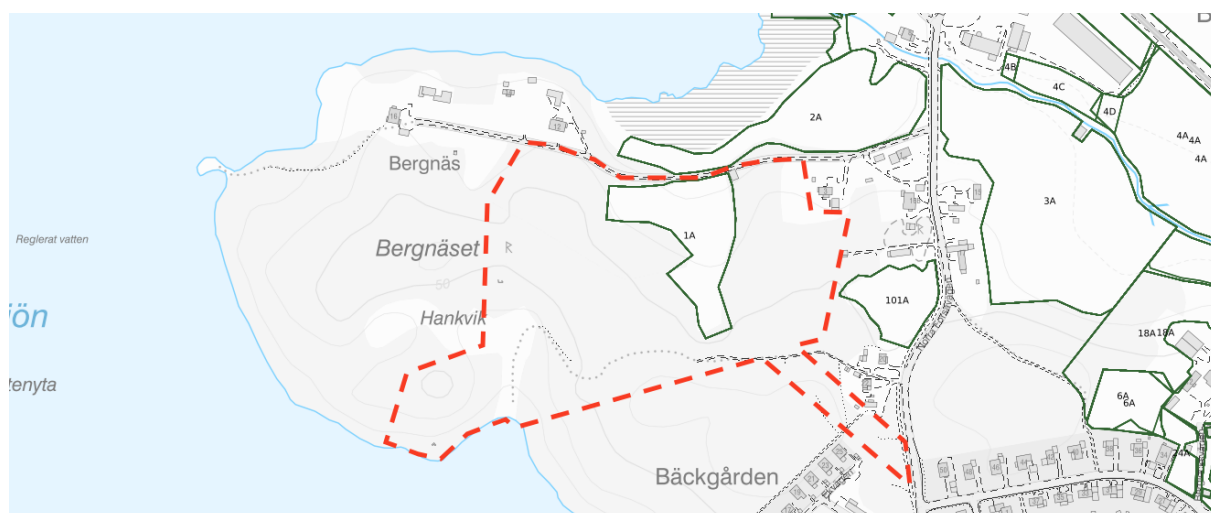


Figur 13: Planområdet och riksintresse för kulturmiljövården

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

I områdets östra del finns ett mindre jordbruksblock. Jord- och skogsbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruksmarken kommer i planförslaget planläggas för jordbruksändamål för att säkra dess användning i framtiden.



Figur 14: Planområdet och område för jordbruksblock

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. Alla kommuner är skyldiga att kontrollera att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids inom kommunen.

Vatten

Enligt VISS (2024) är Kyrksjön (SE684491-156140) en utpekad vattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer. Då aktuellt område har sitt avrinningsområde till Kyrksjön blir vattenförekomsten även slutlig recipient för det dagvatten som genereras inom området. Kyrksjöns nuvarande statusklass för inte försämras eller äventyras med planförslaget.

Ekologisk status

Kyrksjön uppnår idag måttlig ekologisk status. Kyrksjön uppnår ej god ekologisk status med avseende på hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd. Hydrologisk regim innebär att flödet och/eller vattenståndet avviker alltför mycket från ett naturligt tillstånd på grund av reglering. Åtgärden som krävs för att nå god status är ett miljöanpassat flöde. Gällande det morfologiska tillståndet är att närområdet och/eller svämplanen till stor del utgörs av aktivt brukad mark och/eller anlagda ytor. Åtgärden som krävs för att nå god status till 2027 är dels ett miljöanpassat flöde och dels att anlägga ekologiskt funktionella kantzoner längsmed vattendraget.

Kemisk ytvattenstatus

Kyrksjön uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Kyrksjön uppnår ej god kemisk status med avseende av halterna kvicksilver och polybromerade difenylterar (PBDE). Halterna av kvicksilver bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats i skogsmarkens humuslager,

varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk. Halterna av PBDE bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar. Problemet med kvicksilver och PBDE bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE får dock inte öka.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller omfattar allt buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Kommuner med fler än 100 000 invånare och Trafikverket ska vart femte år utföra bullerkartläggningar och utarbeta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. Detta regleras i förordningen om omgivningsbuller.

Hudiksvalls kommun berörs inte har MKN avseende buller.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Kyrksjön är en reglerad vattenyta då sjön är sammanbyggd med kraftstationen Lundströmmen. Lundströmmen är belägen i vattendraget Rolfstaån i Sörforsa samhälle, ca 6 km väster om Hudiksvall stad.

Kyrksjön har idag en nivå på + 35 möh (RH2000). Efter dialog med verksamhetsutövare för regleringsdammen framkom att Kyrksjön teoretiskt skulle kunna stiga till +35,04 (RH70) det vill säga +4 cm överdämd. Hittills har detta dock inte inträffat. Men framtiden talar för mer nederbörd och utifrån det bör man också räkna med högre flöden och högre vattenstånd även i Kyrksjön. Med anledning till områdets kuperade terräng och stora nivåkillnader bedöms dock översvämning inte utgöra en risk i området.

Risk för ökade temperaturer

Ökade temperatur har under senare år blivit allt viktigare att reflektera över och ta höjd för inom planering. Dock är risken för att värme ska medföra en påtaglig skada för människors hälsa eller säkerhet störts i tätbebyggda områden, det vill säga i områden med större andel hårdgjorda ytor och få värmedämpade åtgärder (exempelvis vegetation och vatten). Aktuell detaljplan är inget förtätningsprojekt och kommer efter byggnation ha mycket natur och vegetation kvar samt att området ligger vattennära. Bedömningen är därmed att framtida temperaturökningar inte kommer orsaka störningar i området. De natur- och vattenområden som finns kvar kommer naturligt att bidra till ett behagligt mikroklimat till platsen. Ytterligare åtgärder anses därmed obehövligt.

Förorenad mark

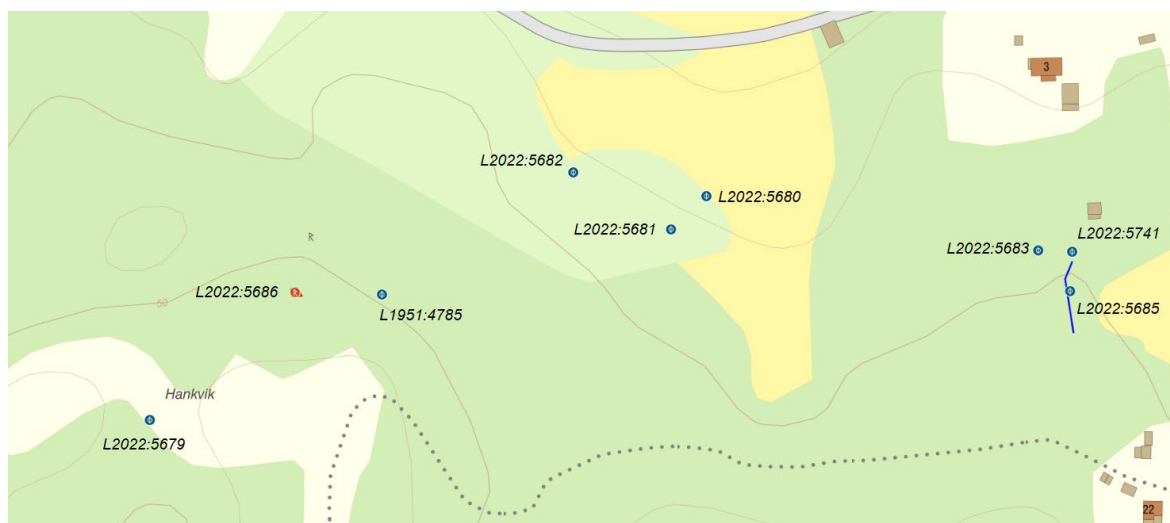
Efter dialog med Hudiksvall kommuns miljökontor har det konstaterats att inga markföroreningar förekommer eller har förekommit inom eller i närheten av planområdet.

Eventuellt påträffade föroreningar åtgärdas i samband med byggnation. Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§ för efterföljande åtgärder. I detta fall är tillsynsmyndigheten Norrhälsinge miljökontor.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom och i närheten av planområdet finns nio kända och avgränsade fornlämningar. Åtta har statusen ”övrig *kulturbistorisk lämning*” och en har statusen ”*Fornlämning*”. Fornlämningar som har statusen fornlämning är en boplatz medan övriga utgörs främst av röjningsrösen samt hägnad.



Figur 15: Fornlämningar inom och i närheten av planområdet (Fornsök 2024)



Figur 16: Röjningsröse (L2022:5680) och Stenmur (L2022:5685). Båda påträffade i områdets östra kant (Länsmuseet Gävleborg 2022).

Fysisk miljö

Natur

Området erbjuder ett fint västerläge med en vacker vy över Kyrksjön och de för Hälsingland typiska blå bergen i bakgrunden. Planområdet är cirka 9,3 hektar stort och utgörs idag av ett obebyggt naturområde i Sörforsa tätort. Skogen väster om planområdet är till mestadels avverkad, men med en del skogspartier kvar i norr, öst och söder. Naturen i övrigt utgörs av, sten och berg i dagen, våt- och ängsmark samt en stenbeklädd strandlinje. I öster finns även en mindre andel jordbruksmark.



Figur 17: Planområdet och dess naturområde

Bergnäsets topografi är kuperat och har flera välanvända stigar. I områdets västra del finns två utmärkande höjdtoppar med ett lågpunktsområde däremellan. Kyrksjön har idag en höjd på +35 möh, höjdtopparna mellan +56 och +51 möh och lågpunktsområdet ungefär + 45 möh (RH2000). Detta innebär att nivåskillnaderna varierar mellan 16–20 meter i området och är därmed relativt brant och svårframkomligt på vissa ställen. Området erbjuder dock fina utsiktsmöjligheter över Kyrksjön och dess naturlandskap. I de centrala delarna pendlar höjderna mellan cirka + 48 till + 53 möh. Jordbruksmarken innehar områdets lägsta höjd på cirka + 42 möh.

Bebyggelse

Inom området finns idag ingen bostadsbebyggelse. Det som är byggt och som finns inom planområdet är dels ett vindskydd med tillhörande grillplats som bland annat nyttjas för ”Skolskogens” verksamhet samt en mindre förrådsbyggnad i anslutning till jordbruksmarken. Vindskyddet och grillplatsen är lokaliserad i det södra skogspartiet.

Området gränsar till fastigheter i norr och i öster. Samtliga fastigheter utgörs av enbostadshus och komplementbyggnader. Fastigheterna är av typisk landsbygdsbebyggelse med stora gårdar och flera mindre byggnader. Längre österut, utanför planområdet, öster om Norra Forsavägen

finns ytterligare ett fåtal fastigheter av liknande karaktär och omfattning. Längre söderut finns bostadsområdet Bäckgården, vilken är närmsta bostadsområde med cirka 24 bostäder.



Figur 18: Vindskydd och grillplats vid Bergnäset.

Social miljö

Bergnäset utgörs av naturmark där majoriteten av dess skogsbestånd på senare tid har avverkats. I söder finns ett större skogsparti bevarat som innehåller bland annat ett vindskydd med grillplats. Sett till platsens lokalisering, med områdets närhet till Kyrksjön och Sörforsa samt till de anordningar som finns är bedömningen att området troligen nyttjas för rekreation och friluftaktiviteter av allmänheten. Längs med strandlinjen och i området runt grillplatsen finns också mindre och större stigsystem som vittnar om att området nyttjas frekvent. I de delar där skogen har avverkats kan det antas att naturen och områdets kvaliteter för rekreation har försämrats.

Teknisk försörjning

El och värme

Området är inte anslutet till el eller värme.

Tele- och datakommunikationer

Fiberledningar finns i närheten, cirka 450 meter från planområdet.

Vatten och Avlopp (VA)

Föreslaget planområde ligger idag utanför kommunens allmänna verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunen avser dock att utöka verksamhetsområdet till att även omfatta detta område. Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns i Norra Forsavägen vilken utbyggnad kommer att ske ifrån.

Service

Området ligger i ett naturskönt område precis i utkanten av Sörforsa centrum, vilket innebär att det inte finns en direkt närhet till offentlig service. Sörforsa centrum är dock beläget cirka 1,3 kilometer nordväst ifrån planområdet vilket gör att tillgången till offentlig service finns i närområdet. I centrum finns bland annat en skola F-6 (Lunds skola), bibliotek samt Forsagården (äldreomsorg).

Då planområdet är beläget inom Sörforsa tätort finns till viss del kommersiell service och arbetsplatser. Bland annat finns en mindre livsmedelsbutik (ICA) och ett antal restauranger.

Trafikmiljö

Gatunät

Idag finns inget befintligt gatunät inom området. Närmsta väg är den enskilda vägen som leder in mot Bergnäset i norr och som längre österut ansluter till Norra Forsavägen.

Gång och cykeltrafik

Idag finns inget utbyggt gång- eller cykelnät i området. Närmsta gång- och cykelväg finns längs med Norra Forsavägen och generellt i Sörforsa centrum.

Kollektivtrafik

Till och från planområdet finns det i nuläget inte någon förbindelse med kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är "Folkhögskolan", efter Norra Forsavägen, cirka 500 meter bort från planområdet. Turtätheten och tid för avgång varierar, men minst 1 gång i timmen och med destinationer mot bland annat Hudiksvalls stad.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Bäck 3:20

Fastigheten Bäck 3:20 ägs av Hudiksvalls kommun och har en yta på cirka 9 hektar inom planområdet. Inom fastigheten planeras för nya bostäder, tekniska anläggningar och odlingsytor samt en del gata och naturmark. Genomförande av detaljplanen innebär att 5,6 hektar planläggs till allmän plats, varav 8800 m² utgör gatuområden och 4,6 hektar naturområden. 2,5 hektar av planläggs för bostadsändamål.

Bäck 3:5

Fastigheten Bäck 3:5 är privatägd och kommer att lösas in i enlighet med 6 kap. 13§ plan- och bygglagen för allmänt ändamål. Fastigheten Bäck 3:5 är 62 873m² stor totalt vara kommunen avser lösa in 2650m² för ändamålet gata samt gång- och cykelväg. Fastighetsägaren kommer ha rätt till ersättning.

Natur

Grönområde

Enligt 8 kap 9§ plan- och bygglagen skall det för tomter som bebyggs med en eller flera bostäder säkerställas en tillräcklig stor friyta som är lämplig för lek och utomhusvistelse. Om friytan inte kan säkerställas inom den egna tomten ska det finnas tillräcklig stor yta i närheten för detta ändamål. Att som boende ha tillgång till friyta är ett allmänt intresse.

Riktlinjer för friytans storlek för bostäder är inte tydligt definierat, mer är än att det ska vara en yta utomhus som är tillräcklig stor för att kunna anses lämpligt för mer utrymmes krävande aktiviteter. Inte heller minsta avstånd till dessa ytor är fastställt i lag. Men enligt riktlinjer från Boverket bör större grönområden finnas inom 200–300 meter från bostaden för att ha en positiv effekt på människors hälsa.

I aktuellt fall säkerställs inte friyta inom bostadsanvändningen eftersom friytan kan anses tryggad ändå i och med områdets närhet till större natur- och grönområden (**NATUR**). I aktuellt fall uppfylls även Boverkets rekommenderade avstånd. Områdets närhet till natur- och grönområden bör således kunna bidra positivt till kommande boendes hälsa då sannolikheten att området kommer att nyttjas för lek och aktiviteter är goda.

Landskapsbild

Bedömningen är att landskapsbilden inte kommer att påverkas nämnvärt med planförslaget. Upplevelsen av landskapet har redan delvis påverkats i och med kalhuggningen. Exploatering av området kommer generellt inte medföra större avverkningsåtgärder. Jordbruksmarken i området kommer även att kvarstå vilket utgör ett viktigt värde i upplevelsen av platsen. Även områdets orörda och mest attraktiva platser kommer att skyddas som allmänplats vilket får anses positivt för landskapsbilden.



Figur 19: Illustration landskapsbild

Naturvärden

Vid placering av bebyggelse har hänsyn tagits till de ytor som innehar påtagligt naturvärde. Planen bedöms därmed bidra positivt till bibehållandet av naturvärden då orörda grönområden skyddas som allmänplats natur.

Miljö

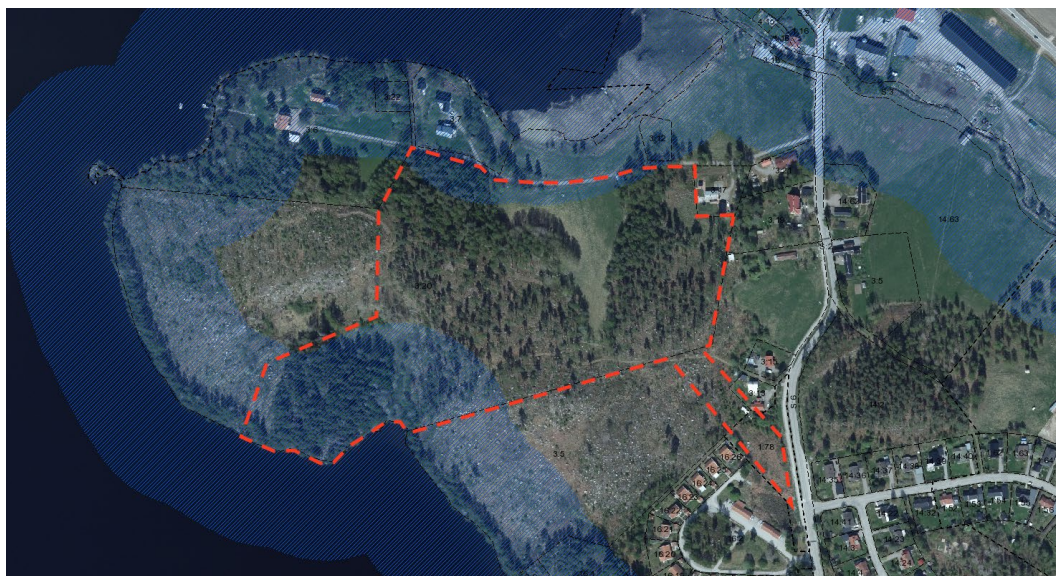
Strandskydd

Planområdet är delvis beläget inom 100 meter från Kyrksjön, som omfattas av generellt strandskydd. Inom ett strandskyddsområde får inte åtgärder tas som går emot strandskyddets syften. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

En förutsättning för att kunna upphäva eller söka dispens från strandskyddet är att det ska finnas särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälen för upphävande anges i 7 kap. 18c och 18d §§ miljöbalken. I bild 20 illustreras strandskyddets utbredning inom området på land och i vattnet.

Framförallt är det de populära grill- och ”Skolskogsområdet” som ligger inom strandskyddat område, som kommunen har för avsikt att förbättra tillgängligheten till. I planen förbättras tillgängligheten genom att allmänplats lokalgata och gång- och cykelväg byggs ut samt att det anläggs en besöksparkering. Inom naturmarken kan sedan en gångstig anläggas mellan besöksparkering och grillplats. Grill- och Skolskogsområdet planläggs även som allmänplats natur. Men ovanstående åtgärder kan området enklare besökas av fler gentemot hur situationen ser ut.

Strandskyddet föreslås även upphävas inom mindre del inom allmänplats runt grillplatsområdet samt ut i vattnet i syfte att utveckla den allmänna platsen. Kommunens bedömning är därmed att intresset av att utveckla det omtyckta grillplatsområdet väger tyngre än strandskyddets syfte i aktuellt fall då detta skulle förstärka området som mötesplats för allmänheten.



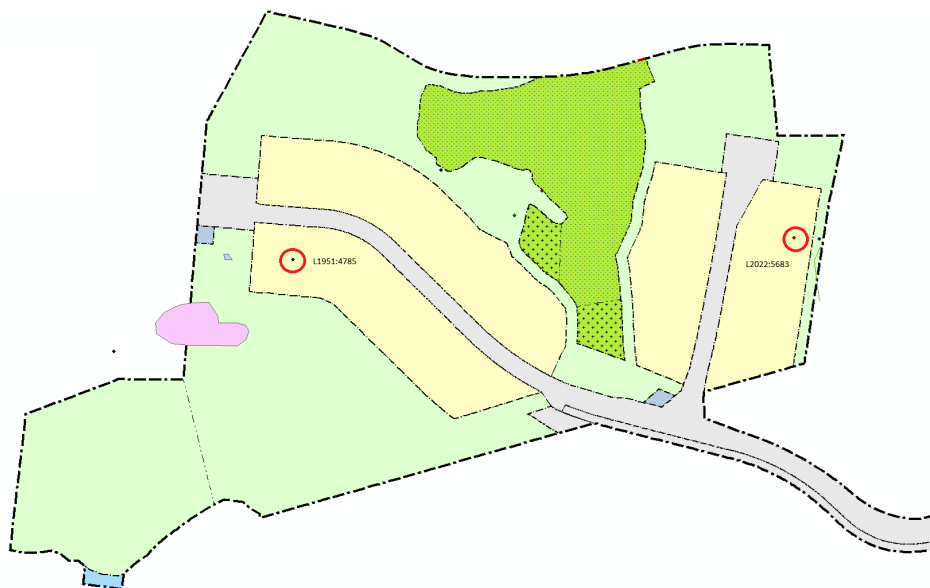
Figur 20: Planområdet och strandskyddet

Dagvatten

Avrinningen kommer naturlig att öka inom området eftersom naturmark kommer att hårdgöras eftersom grönområden kommer att ersättas med gator, cykelvägar och kvartersmark för bostäder. För att säkerställa en hållbar hantering av dagvattnet och för att inte öka belastningen på recipient kommunen kommer att upprätta verksamhetsområde för dagvatten i samband med genomförandet. Dagvattendammar kommer att byggas inom naturmark dit vatten från kvartersmark och allmänna platser kan ledas, renas och fördröjas ner till godtagbara värden. Kommunens bedömning är därmed att hanteringen av dagvattnet kommer säkerställas och hanteras på ett godtagbart sätt.

Arkeologi

Planförslaget påverkar två fornlämningar som kommer behöva genomgå en slutundersökning, dvs dokumenteras och plockas bort. Planförslaget har dock anpassats och flera fornlämningar som finns i området kommer också att kunna ligga kvar inom naturmark. Kommunens bedömning är därmed att planen påverkar arkeologi i mindre utsträckning.



Figur 21: Planens påverkan på fornlämningar

Miljökvalitetsnormer

Luft

Alla kommuner är skyldiga att kontrollera att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids inom kommunen. Hudiksvalls kommun är medlem i Östra Sveriges luftvårdsförbund och de kontrollerar luftkvaliteten genom mätningar, beräkningar eller objektiv skattning. Beräkningar och den objektiva skattningen görs utifrån kommunens inrapporterade data över trafikmängd, utsläpstkällor med mera. Den sammanvägda bedömningen av luftkvaliteten visar att miljökvalitetsnormerna klaras inom kommunen. Det är framförallt längs med de trafikerade lederna som problem kan uppstå och i centrala delarna av tätorterna (ÖP 2035).

Planen möjliggöra för bostäder i utkanten av Sörforsa centrum och i ett område med mycket natur och närhet till vatten, vilket naturligt bidrar till en god luftkvalitet. Bedömningen görs därmed att den trafikökning som planförslaget kan komma att medföra inte kommer innebära en betydande påverkan på utomhusluften i området. Planförslaget bedöms alltså inte betyda att MKN för utomhusluft överskrids för området.

Vatten

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt att dagvatten leds till allmänna anläggningar för rening och fördröjning innan utsläpp till recipient. Viss omhändertagande inom egen fastighet möjliggörs också. Planförslaget bedöms således kunna genomföras utan att påverka huruvida miljökvalitetsnormerna för god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus för Kyrksjön uppnås år 2027. Kommunen har i samband med planarbetet genomfört en mindre analys över flöden och lösningar. Planförslaget bedöms inte medföra att Kyrksjön får en lägre statusklass än vad den har idag.

Buller

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas. Planområdet är idag obebyggd samt beläget utanför tätbebyggt område. Närmsta bullerkälla är Riksväg 84 som genererar det som klassas för omgivningsbuller från trafik. Minsta avstånd från planerat bostadsområde till Riksväg 84 är fågelvägen, cirka 1 kilometer, över Kyrksjön. Risken för att området skulle utsättas för buller som överskrider rekommenderade värden bedöms därmed som ringa och bedömningen är således att buller inte utgör någon risk för människors hälsa idag eller vid planens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Enligt plan och bygglagen (2010:900) anges enligt 4 kap. 33 a § att om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad, och vid en uteplats om en sådan ska anordnas till byggnaden. Planerat bostadsområdet ligger perifert och naturnära med långa avstånd till bulleralstrande trafikleder eller industrier. Valt område för bostadsutveckling bedöms därmed väl lokaliserat utifrån omgivningsbuller. En redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller anses därmed obehövligt med hänsyn till bullersituationen i området enligt 4 kap. 33 § PBL.

Risk för översvämning

Med anledning till områdets kuperade terräng och stora nivåskillnader mellan Kyrksjön och planerade bostäder bedöms översvämning inte utgöra ett problem vid detaljplanens genomförande. Större delen av områdets naturområden kommer även fortsatt finnas kvar vilket minskar översvämningensrisken inom området i händelse av skyfall.

Sociala

Barn

I arbetet har en barnkonsekvensanalys genomförts med barn och pedagoger vid Lunds skola med anledning av områdets närhet till ”Skolskogen”. I dialogen belystes ”Skolskogens” betydelse ur flera perspektiv och bekräftades vara en omtyckt och viktig plats för barn. Att skydda skolskogen genom att planlägga området som allmänplats har bedömts viktigt för att värna om barns bästa.

Planförslaget innebär även att tillgänglighet till området kommer att förbättras i och med planerad gång- och cykelväg och besöksparkering. Att kunna nå området på andra sätt gentemot dagen situation (efter strandkanten och över privata fastigheter). De förbättringar som planeras gör det lättare för barn att ta sig dit själva eller med sin familj. Nu blir det också möjligt att ta sig dit på fler sätt än bara till fots.

Användningen Natur och att strandskyddet upphävs möjliggör även att området skulle kunna utvecklas på sikt med sådant som barnen efterfrågar, ex mindre lekanordningar.

Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör för såväl friliggande enbostadshus samt även parhus, radhus, kedjehus, gruppboende eftersom användningen lämnas opreciserad för vissa områden. Regleringen medger därmed att området kan utvecklas med en blandad bebyggelse vilket får anses positivt för jämlikheten.

Möjligheten att gå och cykla till området förbättras också med planförslaget liksom möjligheterna att få fler att kunna nytta ”Skolskogen” och besöka det omtyckta grillplatsområdet.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Riksintresset i aktuellt planförslag kommer att beröras av att en ny bilväg samt gång- och cykelbana angörs via Norra Forsavägen från fastigheten Bäck 3:5. Bedömningen är dock att riksintresset inte kommer att påverkas negativt av detta.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

I aktuellt planförslag kommer jordbruksmarken inte att exploateras och bebyggas utan kunna brukas av boende i närheten. Odlingsmarken kommer att planläggas som jordbruksändamål, vilket säkerställer dess funktion och betydelse långsiktigt då den inte kan ianspråkta för annat ändamål. Bedömningen är att planförslaget innebär en positiv utveckling av jordbruksmarken då marken förhoppningsvis återigen kommer att brukas och skördas av boende i området och på så vis skapa mervärde till platsen.

Trafik

Motortrafik/Gata

Detaljplanen medför utbyggnad av kommunal gata som ansluter till Norra Forsavägen för att området ska kunna angöras. Utbyggnad av vägar och bostäder medför naturligt att trafiken kommer att öka, dock ej till någon större grad att det skulle medföra en olägenhet eller negativ belastning på Norra Forsavägen eller närboende med anledning till antalet förväntade bostäder.

Gång- och cykeltrafik

Bedömningen är att planförslaget bidrar till positiva effekter för gång- och cykel eftersom förslaget möjliggöra för en utökning och utbyggnad av det kommunala cykelnätet i Sörforsa tätort. Utbyggnaden går i linje med kommunens cykelpolicy som anger att kommunen ska prioritera att bygga ut cykelnätet i tätorterna. Att ansluta det nya området med gång- och cykel underlättar också möjligheterna för kommande boende att välja cykel som färdmedel för kortare resor.

Kollektivtrafik

Bedömningen är att det finns goda möjligheter för boende att resa kollektivt till och från området. Några förändringar avseende kollektivtrafiken föreslås därmed inte.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls kommun

Michaela Eriksson

Planarkitekt

Emma Norberg

Mark- och exploateringsingenjör

Alexander Larsson

Mark- och exploateringsingenjör

Ari Abdullah

Projekteringsingenjör

Ali-Mohammed Nefzi

Projekteringsingenjör