Hudiksvalls kommun

Påbörjad: 2022-06-03
Upprättad: 2024-12-10

DnrPLAN.2021.1

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Hildeborg 2 och 7 i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Nytt flerbostadshus samt ökat skydd för Borgmästarvillan

ANTAGANDEHANDLING

INLEDNING **4**
Planens syfte ... 4
Planens handlingar ... 4
Utredningar ... 4
Planförfarande ... 4
Plandata och markägoförhållande ... 5

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **6**
Översiktsplan 2035 ... 6
Detaljplaner ... 7
Bevarandeprogram 1996 ... 8
Bostadsförsörjning 2022 ... 8
Träbyggnadsstrategi 2020 ... 9
Hudiksvalls VA-policy 2018 ... 9
Cykelpolicy 2022 ... 10
Undersökning om betydande miljöpåverkan ... 10

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL. **11**
2 Kap. MB – Allmänna hänsynsregler ... 11
3 Kap. MB – Grundläggande bestämmelser ... 11
4 Kap. MB – Särskilda bestämmelser ... 12
5 Kap. MB – Miljökvalitetsnormer ... 13
Samlad bedömning ... 14

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR **15**
Natur och kultur ... 15
Bebyggelseområden ... 20
Gator och trafik ... 23
Störningar och risker ... 23
Teknisk försörjning ... 28

PLANFÖRSLAG **31**
Markanvändning ... 31
Kulturvärden ... 31
Gestaltning ... 32
Rekreation och utevistelse ... 38
Gator och trafik ... 39
Risk och säkerhet ... 40
Dagvatten ... 41

PLANBESTÄMMELSER I PLANKARTAN **43**
Plankartan ... 43
Användning av kvartersmark ... 45
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... 45
Genomförandetid ... 47

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE **48**
Riksintresse, Borgmästarvillan och stadsbild ... 48
Fastighetsrättsliga konsekvenser ... 49
Ekologiska konsekvenser ... 49
Ekonomiska konsekvenser ... 50
Sociala konsekvenser ... 50

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING **51**
Organisatoriska frågor ... 51

Fastighetsrättsliga frågor 53
Ekonomiska frågor 54
Tekniska åtgärder 54

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **56**

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på den idag centralt belägna och outnyttjade fastigheten Hildeborg 7 samt förbättra det kulturhistoriska skyddet för Borgmästarvillan inom Hildeborg 2. Ambitionen är att aktuellt bostadsprojekt ska förbättra stadsbilden eftersom den grusade ytan och klottrade stödmuren som finns vanärar platsen och upplevelsen av Borgmästarvillan. Det är dock viktigt att Borgmästarvillan fortsatt blir synlig från Stationsgatan och Bjälkgatan samt att gestaltning av tillkommande byggnad tar hänsyn till Borgmästarvillan karaktäristiska och kulturhistoriska värde. I planen behöver därför höjd och utformning för nybyggnation säkerställas för att harmonisera med Borgmästarvillan och omkringliggande bebyggelse. Intentionen är att tillkommande bebyggelse ska hålla hög arkitektonisk kvalitet. Syftet är också att skapa förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering i området samt skydda bebyggelse från översvämning orsakad av skyfall och stigande havsnivå.

Planens handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser (juridiskt bindande)
- Grundkarta (2024-10-04)
- Fastighetsförteckning (2024-09-29)

Utredningar

- Trafikbullerutredning Hildeborg 7, Hudiksvall (efterklang, 2023)

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. Aktuellt planförslag anses alltså vara förenligt med kommunens översiktsplan från 2035 samt Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planen bedöms vidare inte vara av betydande intresse för allmänheten eller medföra en betydande miljöpåverkan. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Figur 1: Redovisar planens aktuella skede i planprocessen

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. Samrådstiden varade mellan **24 maj till 7 juni 2023**.

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. Granskningstiden varade mellan **20 december 2023 till 5 januari 2024**.

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.

Plandata och markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Hildeborg 2 och Hildeborg 7. Planområdet är cirka 1500 m^2 stort och beläget i centrala delen av Hudiksvalls innerstad, i närheten av Hudiksvalls centralstation. Fastigheterna ägs av Skålbo Förvaltning AB.

Bild 1: Planområdets läge i Hudiksvalls stad, Hudiksvalls kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Nämndbeslut

En ansökan gällande ändrad markanvändning för den centralt belägna fastigheten Hildeborg 7 inkom till plan- och bygglovskontoret 2021-02-26.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-05-18 (§ BN 51) att uppdra till plan- och bygglovskontoret att ta fram förslag till ny detaljplan för etablering av bostäder och tillhörande parkering inom fastigheten samt att utreda hur bostäder och parkering kan utformas och anpassas så att Borgmästarvillans karaktär, arkitektoniska värden och kulturmiljövärden inte försämras med planförslaget.

Glada hudiksprånget

Hudiksvalls kommuns vision lyder: Sveriges bästa kommun att leva och verka i – med 50 000 invånare i kommunen varav 25 000 i staden år 2050.
Kommunens visionsarbete bedrivs under samlingsnamnet ”Glada Hudiksprånget”. För att nå visionen har kommunfullmäktige antagit tre övergripande mål:

- Samhällstjänster av högsta kvalitet
- Blomstrande näringsliv
- Attraktiv och hållbar livsmiljö

Översiktsplan 2035

Enligt *utvecklingsinriktningen* är staden Hudiksvall betydelsefull för hela kommunen. Att staden växer ger förutsättningar för kommunens tätorter och landsbygden att växa och utvecklas. Staden har även betydelse utanför kommunens gränser och är av regional betydelse.

Det är i staden vi vill ha stadsmässighet i form av tätare bebyggelse, ett levande centrum med folkliv på gatorna, utbud av varor och service, kommunikationsmöjligheter och trivsamma platser för spontana möten. Förutom centrum och stadskärnan består staden av områden för boende, arbetsplatser, kultur, fritid, utbildning, kollektivtrafik, industri och vård. Att dessa funktioner samlas och attraheras till staden gynnar hela kommunen och regionen.

I Hudiksvalls tätort bor idag ungefär 45% av kommunens alla invånare. Enligt kommunens vision är det planerat att proportionerna är 50% år 2050, vilket motsvarar en befolkningsökning med drygt 8–9 000 invånare i staden. För att möta detta ökande behov krävs både förtätning av befintlig bebyggelse och komplettering med nya stora bostadsområden. I utpekade utvecklingsområden ryms ca 3000 nya bostäder medan ca 1000 nya bostäder kan skapas genom förtätning av befintlig stadsmiljö.

I kommunens översiktsplan anges för området ”stadsbygd och tätortsområde, centralort pågående”. För den utpekade markanvändningen beskrivs att utveckling inom befintlig stadsbygd främst ska ske genom komplettering och förtätning med ny bebyggelse utifrån den enskilda

platsens förutsättningar. Vidare beskrivs att när staden kompletteras med ny bebyggelse ska hänsyn tas till kulturmiljövärden och stadskaraktär.

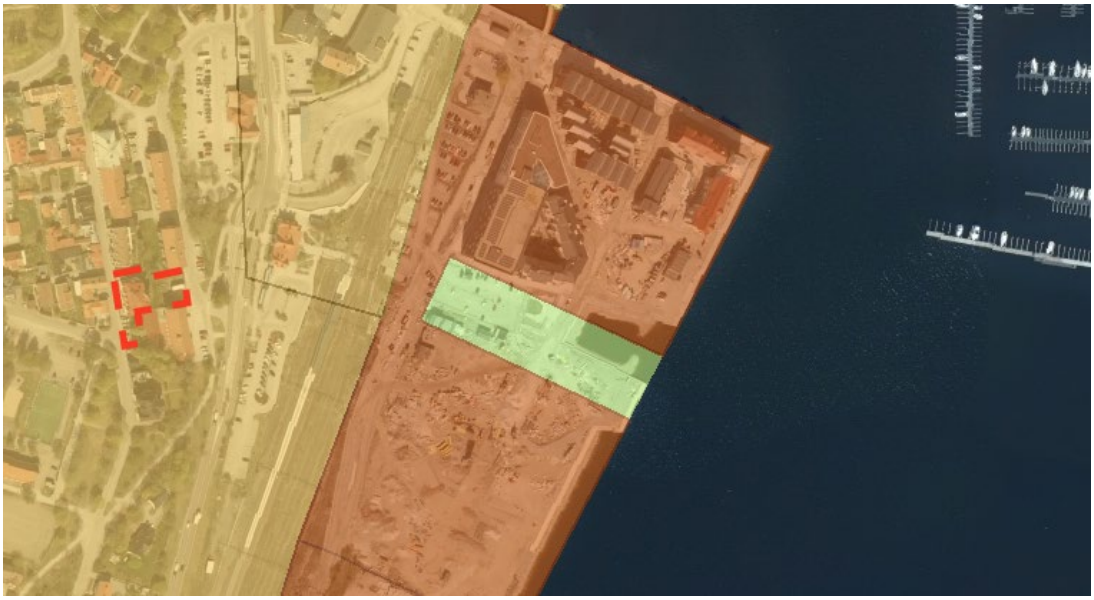


Bild 2: Aktuellt planområde i Hudiksvalls kommuns översiktsplan 2035 markanvändningskarta

Bedömningen är att förslaget går i linje med den kommunens utvecklingsstrategi samt stämmer överens den markanvändning som redovisas i kommunens översiktsplan för 2035.

Detaljplaner

För aktuellt område gäller *Stadsplan för förläggning av Stationsgatan mm. i stadsdelarna Strand och Åvik Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* (aktnr. 21-P88:76), lagakraftvunnen 1988. För Hildeborg 7 och 2 anges i planen markanvändningen bostadsändamål (**B**). Hela fastigheten Hildeborg 7 utgörs dock av punktprickad mark (**:::**), mark som ej får bebyggas. Denna reglering kan härledas till Borgmästarvillan inom fastigheten Hildeborg 2 och den tillhörande trädgården som vid tiden fanns inom fastigheten. Intentionen med regleringen var att skydda trädgården från exploatering då denna ansågs karaktärshöjande och viktig med hänsyn till Borgmästarvillans kulturhistoriska värden. Borgmästarvillan har vidare en höjdangivelse om två våningar samt att byggnaden omfattas av en äldre skyddsbestämmelse (**q**).

”*Inom q betecknat område får ej sådana ändringar av byggnaden vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska formas med hänsyn till omgivningens egenart”.*

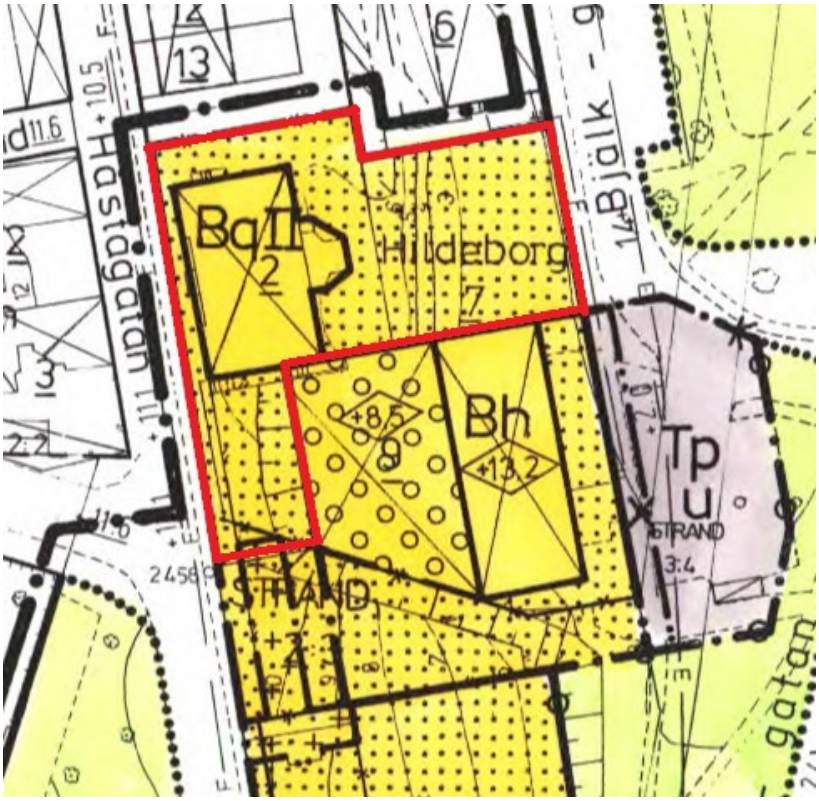


Bild 3: Gällande stadsplan för området (aktnr, 21 - P88:76).

När föreslagen detaljplan vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan (aktnr. 21-P88:76) att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Bevarandeprogram 1996

Borgmästarvillan omnämns i kommunens bevarandeprogram för Hudiksvalls stad från 1996. Syftet med programmet är att visa på hur Hudiksvalls stad har växt fram och vilka spår av den historiska utvecklingen som ännu kan påträffas i den byggda miljön. Av programmet framgår framförallt att Borgmästarvillan utgör en av de framträdande byggnaderna inom den kvartersstruktur och miljö som i programmet omnämns Kyrkbacken. Området i sin helhet har mycket höga kulturhistoriska värden. I bevarandeprogrammet rekommenderas att befintliga detaljplaner inom området omarbetas och att de framträdande byggnadernas skydd stärks genom mer preciserade skyddsbestämmelser.

Bostadsförsörjning 2022

Hudiksvalls kommun har som mål att växa. Till 2050 räknar kommunen med att staden har 25,000 invånare och hela kommunen har 50,000. Befolkningsmålen bygger på en övergripande trend där landets befolkning ökar, allt fler väljer att bo i städer och invandringen till Sverige är fortsatt stor. Befolkningstillväxten förutsätter också tillgång till goda, attraktiva bostäder till en rimlig kostnad. Utifrån Hudiksvalls kommun nuvarande demografiska förutsättningar behövs ett årligt behov av totalt ca 50–60 nya bostäder per år fram till 2025. Efter hand som kommunens

mål om 50,000 invånare till år 2050 börjar infrias behöver behovet och planeringsmålet för nya bostäder höjas.

Hudiksvalls kommun har följande mål för bostadsförsörjning:

1. Alla invånare har tillgång till bostäder av en god kvalitet, till rimliga kostnader och som kännetecknas av en god boendemiljö i övrigt.

2. Det finns tillgång till attraktiva bostäder i rimlig tid.

3. Vid nybyggnation ska en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter/småhus eftersträvas för socialt hållbar utveckling

För att nå målen krävs insatser inom fysisk planering, vilket innebär att:

1. Det ska finnas antagna detaljplaner för 150 bostäder i form av både flerbostadshus- och enbostadshus, bostadsrätter och äganderätter samt i olika delar av kommunen.

2. Kommunen ska verka för en succesiv utbyggnad av LIS-området som är utpekade i kommunens översiktsplan.

3. Kommunen prioriterar särskilt tillgång till, och möjlighet till utveckling av, befintlig service när nya detaljplaner för bostäder tas fram.

Träbyggnadsstrategi 2020

Det är av många skäl önskvärt att det byggs mer bostäder och lokaler för service och arbetstillfällen i Hudiksvalls kommun. Det är angeläget att nya byggnader så långt möjligt präglas av ett hållbarhetstänk. Att främja byggande i trä ett sätt för ökad hållbarhet i byggproduktionen. Med en byggnad i trä avses både byggnadens bärande konstruktioner samt fasader och andra yttre liggande material. Ett ökat byggande i trä bidrar också till kommunens övergripande vision: Sveriges bästa kommun att leva och verka i – med 50,000 invånare i kommunen varav 25,000 i staden år 2050. I detaljplaner och andra sammanhang bör, så långt lagar och andra regler medger och med hänsyn till den enskilda platsens krav, kommunen nyttja möjligheten att stimulera en ökad produktion i trä (t ex via byggnadshöjder och krav på fasadmaterial).

Kommunens träbyggnadsstrategi innehåller följande övergripande mål:

- Andelen hus som byggs med trä som bärande konstruktion ska öka varje år i Hudiksvalls kommun.
- Andelen hus som byggs med träfasad ska öka varje år i Hudiksvalls kommun.
- Andelen hus som Hudiksvalls kommunkoncern bygger med trä i konstruktion och i dominerande fasadmaterial ska öka.

Hudiksvalls 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 cykelpolicyn 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.

Cykelparkeringsnorm

Till cykelpolicyn finns även en tillhörande parkeringsnorm för cykel vilken visas i figur 2. Parkeringsnormen för cykel ska eftersträvas i detaljplaneläggning och bygglovsgivning

Cykelparkeringsnorm för bostäder

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

Figur 2: Parkeringstal cykel för bostäder i Hudiksvalls kommun

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 6 kap. miljöbalken.

Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2022-08-30, 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 miljöbalkens 6 kap.
Följande frågor bör dock utredas eller fördjupas ytterligare inom ramen för planarbetet enligt Länsstyrelsen: **Riksintresse för kulturmiljövården, buller**, **arkeologi & fornlämningar** samt **dagvatten**.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas.

2 Kap. MB – Allmänna hänsynsregler

I Miljöbalkens andra kapitel redogörs för ett antal principer. Några av dem är tillämpbara vid detaljplanering.

Miljöbalkens försiktighetsprincip innebär att redan risken för negativ påverkan på människors hälsa och på miljön gör att verksamhetsutövaren är skyldig att vidta åtgärder. Den ska förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön. Bedömningen är att denna detaljplan inte riskerar att medföra skada eller olägenhet, så länge stor hänsyn tas till kulturmiljön och trafikbuller.

Lokaliseringsprincipen innebär att man ska välja en sådan plats att verksamheten kan bedrivas med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och för miljön. Bedömningen är att planförslaget hushåller klokt med markresurser i centrala staden och att bostädernas placering inte ska medföra olägenhet.

3 Kap. MB – Grundläggande bestämmelser

I 3 kap. miljöbalken ”Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden” finns bestämmelser som rör främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet. Dessa riksintressen ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Området omfattas av följande riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken:

Riksintresse kulturmiljövården

Aktuellt område omfattas, likt stora delar av Hudiksvalls stad, av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Motivet för klassningen är att Hudiksvalls stad utgör:

”*Stadsmiljö präglad av handel, sjöfart och fiske som visar stadsbyggnadsutvecklingen från 1600-talet till 1900-talets början med tydlig kontrast mellan den äldre småskaliga trästadsbebyggelsen och senare bebyggelse från*

träpatronepoken (Kust- och skärgårdsstad)".

Bedömningen är att planförslaget ej kommer att påverka riksintresset negativt eftersom utformning och höjd kommer att regleras för ny bebyggelse i området.

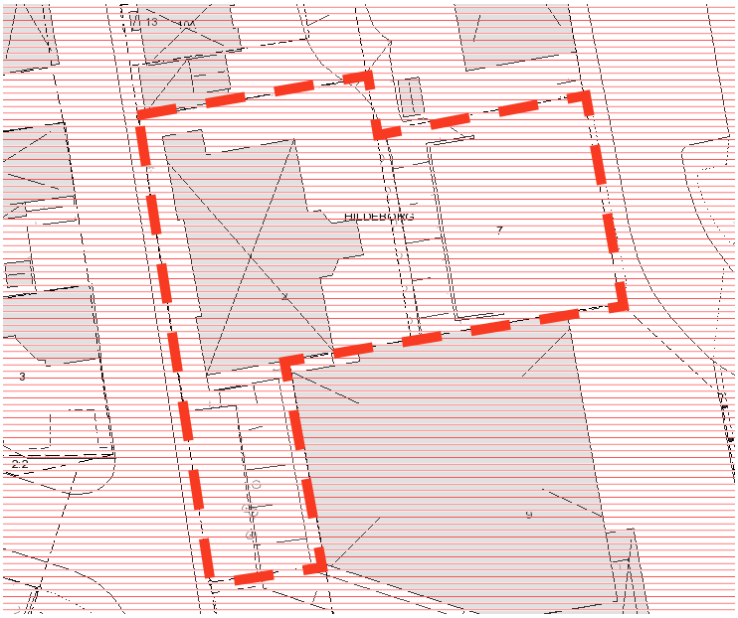


Bild 4: Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresse totalförsvaret

Hela Hudiksvalls stad omfattas av riksintresse för totalförsvar enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (1998:808). Området klassas som ett område med särskilt behov av hinderfrihet med anledning av väderradar med mera. Riksintresset påverkar främst etablering av vindkraft men även andra höga objekt. Utanför sammanhållen bebyggelse ska samtliga objekt med en totalhöjd om minst 20 meter remitteras till Försvarsmakten medan det inom sammanhållen bebyggelse gäller 45 meter. Aktuellt planområde ligger inom sammanhållen bebyggelse enligt definitionen. Dock planeras ej för byggnader som överstiger en totalhöjd på 45 meter och planförslaget bedöms därmed ej påverka riksintresset negativt.

4 Kap. MB – Särskilda bestämmelser

I 4 kap. miljöbalken "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet" listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur-, kultur och friluftsvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Området omfattas inte av några riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken

5 Kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten), men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- Olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- Olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- Omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- Olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

MKN för 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.

Hudiksvalls kommun är medlem i Östra Sveriges Luftvårdsförbund (SLB). SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund beräknat och tagit fram haltkartor för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) för utsläppsåret 2015.

Beräknade halter för området:
<14 µg/m³ PM10 per år (normvärde 40 µg/m³, miljökvalitetsmål 15 µg/m³).
<12 µg/m³ NO2 per år (normvärde 40 µg/m³, miljökvalitetsmål 20 µg/m³).

Värdena för MKN utomhusluft bedöms inte påverkas.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västernorrlands län har antagit en förvaltningsplan för MKN vatten för samtliga vattenförekomster i distriktet. Vattenförekomster klassificeras utifrån vattnets nuvarande status och klassningen görs utifrån biologiska, kemiska, hydromofologiska och fysikaliska bedömningsparametrar, s.k. kvalitetsfaktorer, vilka bygger upp och avgör den övergripande klassningen av Ekologisk och Kemisk ytvattenstatus. Klassningen görs i en femgradig skala från dålig status till hög status, där målet enligt vattenförvaltningsförordningen är att uppnå åtminstone god status. MKN innefattar även ett krav på icke försämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämras till en lägre statusklass än vad den har idag.

Hudiksvallsfjärden, Hudiksvalls kommun

Utsläpp till mark och vatten i Hudiksvalls kommun sker dels från jordbruk, reningsverk, industrier, vattenbruk och enskilda avlopp. Även markföroreningar i kommunen påverkar vattnets status liksom allmänheten och verksamheters nyttjande av vattnet.

Enligt VISS (VISS 2022) är Hudiksvallsfjärden (SE614165-171500) en utpekad vattenförekomst och omfattas därmed av miljökvalitetsnormer. Då aktuellt område har sitt avrinningsområde till Hudiksvallsfjärden blir vattenförekomsten även slutlig recipient för det dagvatten som genereras inom området. Hudiksvallfjärdens nuvarande statusklass får inte försämras eller äventyras med planförslaget.

Ekologisk status

Enligt VISS (VISS 2022) bedöms den ekologiska statusen för vattenförekomsten Hudiksvallsfjärden som måttlig med avseende på övergödning och höga koncentrationer av miljögifter. Kvalitetskravet är god ekologisk status till år 2039.

Kemisk ytvattenstatus

Enligt VISS (VISS 2022) uppnår Hudiksvallsfjärden ej god kemisk ytvattenstatus med hänsyn till prioriterade ämnen (tribyltennföreningar, PCB:er, bromerad difenyleter (PDBE) och kvicksilverföreningar). Kvalitetskravet är god kemisk status till år 2027.

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt spill- och dagvattennät samt att dagvatten ska fördröjas och renas innan det leds ner i det kommunala nätet. Dagvatten skall alltså omhändertas lokalt inom egen fastighet. Planförslaget bedöms kunna genomföras utan att påverka huruvida miljökvalitetsnormerna för god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus för Hudiksvallsfjärden uppnås. Planförslaget bedöms inte medföra att Hudiksvallsfjärden får en lägre statusklass än vad den har idag. Läs mer om planförslag - Dagvatten sidan 40.

MKN för omgivningsbuller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Planområdet berörs således inte av MKN för omgivningsbuller. Eftersom planen möjliggör för bostäder är bedömningen att bullernivåer ändå bör undersökas för att bostäderna ska leva upp till svensk lagstiftning. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör 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 ska anordnas i anslutning till byggnaden. Läs mer om Buller sidan 21.

Samlad bedömning

Bedömningen är att planen inte medföra någon negativ påverkan på vare sig riksintresse för kulturmiljövården eller totalförsvaret. Planförslaget bedöms också kunna genomföras utan att påverka huruvida miljökvalitetsnormerna för god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus för Hudiksvallsfjärden uppnås år 2039 respektive år 2027. Vidare anses bullernivån

inte öka eller medföra en betydande olägenhet varför MKN för omgivningsbuller klaras för området, detsamma gäller för MKN utomhusluft. Samlat innebär således att en utbyggnad enligt planen inte utgör ett hinder mot hushållningsbestämmelserna enligt 3–4 kap. miljöbalken eller miljökvalitetsnormerna som regleras i 5 kap. Planförslaget i sin helhet bedöms ha beaktat de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap MB.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och kultur

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet är cirka 1500m^2 stor och nuvarande markanvändning består av en större grusad yta inom fastigheten Hildeborg 7 och bostadsbebyggelse inom Hildeborg 2. Inom Hildeborg 7 finns idag även en stödmur längs den västra fastighetsgränsen och inom Hildeborg 2 en mindre yta för parkering samt en mindre andel grönyta för de boende.

Hildeborg 2 ligger topografiskt högre än Hildeborg 7 och området lutar ifrån väster till öster. Nivåskillnaderna är cirka 10 meter med en högsta punkt på + 12 möh i väst och + 2 möh i öst (RH2000).

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består underliggande jordartslager av morän. Genomsläppligheten för morän är medelhög och är Sveriges vanligaste jordart. Morän är för det mesta fast och hård. Skattat jorddjup till berg ligger mellan 20 – 30 meter. Möjligheten till infiltration av dagvatten bedöms som goda och inga särskilda åtgärder vad gäller markens geotekniska förhållanden föreslås i detaljplanen.

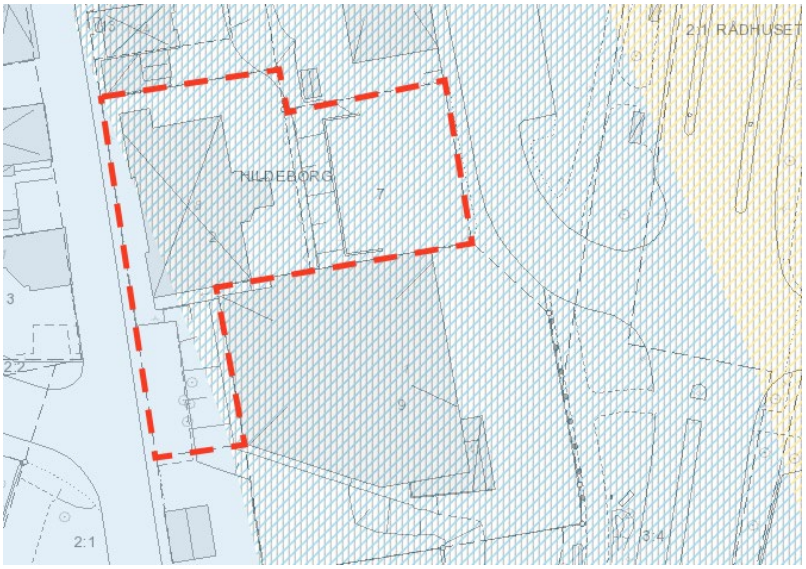


Bild 5: Jordartskarta som visar markförhållandena inom planområdet (1:25 000 - 1:100 000, SGU)

Radon

Enligt översiktlig inventering från 1995 utgör marken i området av berggrund och jordarter med normal-låg radiumhalt.

För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Förorenad mark

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, kulturminnen och byggnadsminnen

Aktuellt planområde berörs av riksintresse för kulturmiljövården för Hudiksvalls stad (x200) med motiveringen ”*stadsmiljö präglad av handel, sjöfart och fiske som visar stadsbyggnadsutvecklingen från 1600-talet till 1900-talets början med tydlig kontrast mellan den äldre småskaliga trästadsbebyggelsen och senare bebyggelse från träpatronepoken. (Kust- och skärgårdsstad)”*. Riksintresset syns genom rester av ett äldre, oregelbundet stadsplanemönster och det reglerade och utvidgade gatunätet från 1700-talets slut och 1800-talet. Kyrka och prästgård från 1600- och 1700-talen, planterade stråk och esplanader samt putsade hus och områden med friliggande flerfamiljshus från 1800-talets senare del och tiden kring sekelskiftet 1900 är värdefulla, liksom arbetarförstaden Åvik.

Kyrkbacken

Aktuellt område ligger inom stadsdelen Kyrkbacken. Kvarteren mellan kyrkan och kanalen består idag av en varierad, ofta småskalig trähusbebyggelse som följer ett av stadens äldsta gatunät. Kvarteren söder om kyrkan har till stor del samma karaktär men följer här ett rätvinkligt rutnätsystem. Utsikten från nuvarande busstationen upp mot Kyrkbacken och Kyrkan är en av Hudiksvalls förnämsta vyer. Området har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Kyrkmiljön och den småskaliga trähusbebyggelsen samt det oregelbundna gatunätet utgör tillsammans ett av riksintresset Hudiksvalls viktigaste värden.

Bland de mer framträdande byggnaderna i området märks bland annat Borgmästarvillan. Den äldre genuina bebyggelsen består av småskalig, låg och tät, kringbyggd gårdsbebyggelse i trä.

Inom området finns ett antal obebyggda rivningstomter som lämnat öppna sår i den annars täta strukturen. En utav dessa är Hildeborg 7 som tidigare tillhörde Borgmästarvillan och bestod av en etageträdgård. Nu är fastigheten avstyckad, nivåskillnaden upptagen med hjälp av stödmur i betong och den plana ytan används som parkering.

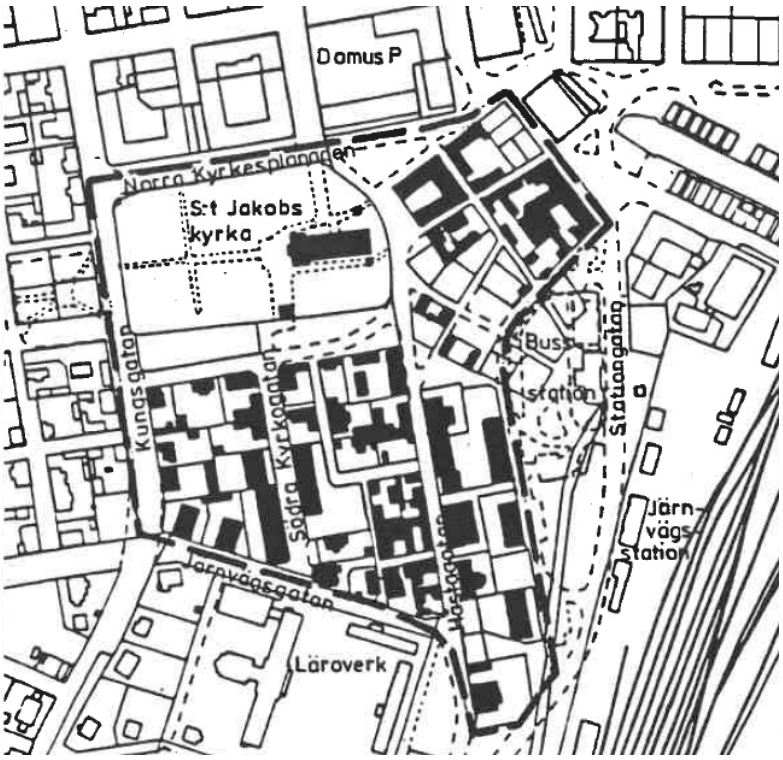


Bild 6: Kyrkbacken (Bevarandeprogram Hudiksvalls stad 1996)

Borgmästarvillan

Byggnaden är belägen i den starka sluttningen mot Storfjärden. Byggnaden skiljer sig stilmässigt från övrig bebyggelse i närområdet. Borgmästare Sandqvist lät uppföra byggnaden på 1880-talet, som ett residens för sig och sin familj, därför kallas byggnaden ibland även Sandqvistska villan.

Byggnaden är uppförd med ljus reventering, dvs putsbeklädnad på trä. Det brutna taket är täckt av rödfärgad falsad plåt. Antalet våningar är två med suterrängvåning mot öster (källarvåning). Källarvåningen innehöll tidigare rum för tjänstefolk, bryggstuga, källare och vedbodar. Grunden är av huggen natursten. Mot öster finns en utbyggd glasveranda vars tak uppbär ett högt torn. Huvudentrén vetter mot Håstagatan. Fasaden, takfoten, dörr- och fönsteromfattning har rikt utsirade detaljer.

Bild 7: Borgmästarvillan med uthusbyggnad, fotoår runt 1900 (Sockenbilder.se 2022)

Interiört finns dörrar, golv, tak, bröstpaneler, lister samt kakelugnar bevarade från tiden då byggnaden uppfördes. En av kakelugnarna har en egen historia: Konung Oscar II beställde två liknande kakelugnar men hade bara användning för en, vilket resulterade i att den överblivna hamnade i Borgmästarvillans matsal.

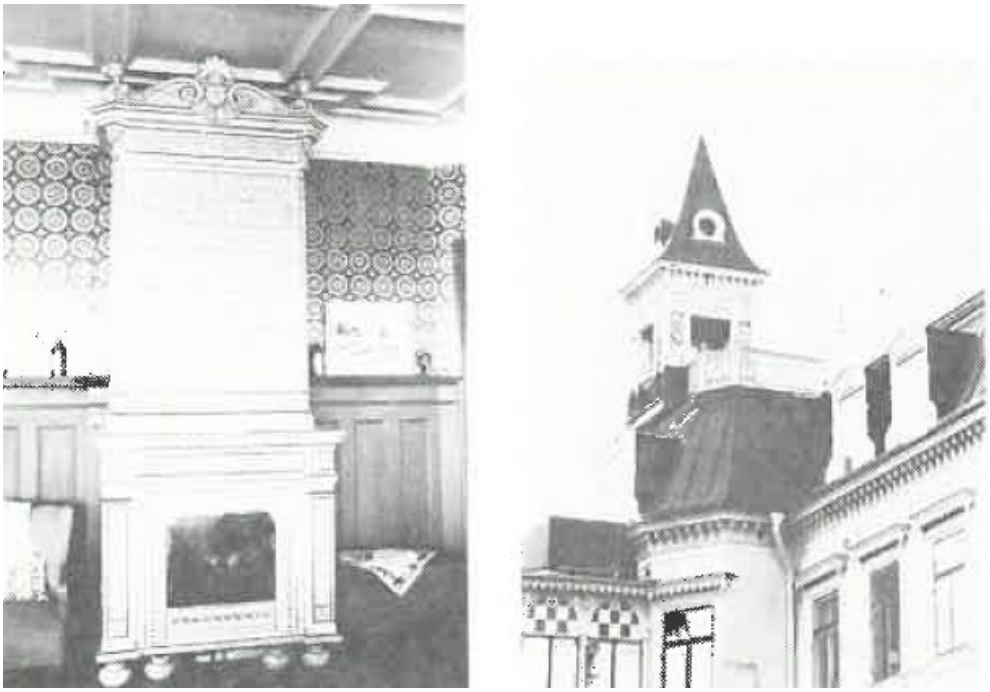


Bild 8: Kakelugn och taktornet (Stadsdelsinventering Hudiksvalls stad 1980)

Nordost om bostadshuset fanns en uthusbyggnad, inredd till fyra vedbodar och hemlighus med ”åtskilliga avdelningar”. Grundplanen var kvadratisk. Taket var plant och hade en balutrustad på trenne sidor. Ett målat staket, med pargrindar, omgav tomten och mot Bjälkgatan fanns en trädgård som i delar lutade brant. Denna trädgård försvann i samband med avstyckning av Hildeborg 7 samt uppförandet av stödmur inom den nya fastigheten. I och med denna förändring gick en del av värdet hos kulturmiljön kring Borgmästarvillan förlorad.

Fornlämningar

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten det vill säga Länsstyrelsen.

Delar av planområde ligger inom lämningen L1951:3217 (Hudiksvall 1:1) stadslager från stadens äldre skede från 1640-talet och framåt. Stadslagret är ett kulturlager innehållande avfall från hantverk, matberedning, rester efter övergiven bebyggelse och andra aktiviteter, det vill säga rester av miljöer av stadskaraktär Lämningen har den antikvariska bedömningen *möjlig fornlämning* vilket medför att vidare utredning krävs i fält för att kunna bedöma lämningens status. Till lämningen hör också ett *fornlämningsområde*, som har samma skydd som fornlämning, vilket i aktuellt fall omfattar hela planområdet.

Inom fornlämningsområde krävs tillstånd om markingrepp, vilket har sökts av byggherre under pågående detaljplanearbete. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att de eventuella kulturlämningar som kan ha funnits med all, eller i varje fall stor, sannolikhet redan har schaktats bort, och tillstånd till ingrepp i lämningen L1951:3217 (Hudiksvall 1:1) har godkänts.

Bild 9: Hudiksvalls stadslager (L1951:3217), Hudiksvall 1:1 samt fornlämningsområde

Bebyggelseområden

Aktuellt området ligger centralt beläget i Hudiksvalls stad och lokaliserad inom den stadsdel som kallas Kyrkbacken. Området har således en direkt närhet till både Hudiksvalls centralstation och innerstad. Planområdet består av två fastigheter, Hildeborg 2 och 7. Inom Hildeborg 2 står Borgmästarvillan, även kallat Sandqvistska villan, med tillhörande parkering och mindre grönyta. Byggnaden är uppförd under 1880-talet och har ett högt kulturhistoriskt värde enligt de kulturutredningar som gjorts. Byggnadens fasad är i vitt slätputs och det brutna taket är täckt av rödfärgad falsad plåt. Antalet våningar är två plus suterrängvåning mot öster (källarvåning). Idag nyttjas Borgmästarvillan som ett flerbostadshus.

Inom Hildeborg 7 finns idag en större grusad yta som antas nyttjas för parkering samt en stödmur.

Hildeborg 7 och 2 har utgjort en fastighet då det tidigare inom Hildeborg 7 funnits en uthusbyggnad och tillhörande trädgård, och på senare tid enbart en trädgård. Historiska ortofoton visar på att trädgården blev avvecklad och ersatt med en parkering mellan år 2013 och 2015.

Bild 10: Planområdet (rött), omgivande bebyggelse samt fastigheter år 2013 respektive 2015 (Lantmäteriet 2022)

Intilliggande fastigheter utgörs från söder av Hildeborg 9, från väster och öster av Rådhuset 2:1 samt från norr av Hildeborg 6. Byggnaden inom fastigheten Hildeborg 9 uppfördes initialt som ett affärs- och kontorsbyggnad (tidigare Systembolaget) i två våningar med en suterrängvåning

mot öster. Idag bedrivs dock ingen affärsverksamhet i byggnaden. Ett underjordiskt garage finns på tomtens västra del. Fasadmaterialet utgörs av rött fasadtegel.
Inom fastigheten Hildeborg 6 finns ett flerbostadshus uppfört i tre våningar samt källarvåning (parkeringsgarage) ovan mark. Byggnaden uppfördes under 1960-talet. Fasadmaterialet utgörs av rött fasadtegel.

Öster om planområdet, på andra sidan Bjälkgatan och Stationsgatan, finns parkeringsytor och Järnvägsparken inom fastigheten Rådhuset 2:1 som är kommunens egna stamfastighet.

Stadsbild

För aktuellt område är Borgmästarvillan en solitärbyggnad som syns väl ifrån Järnvägsgatan och centralstation. Borgmästarvillan definierar således stadsbilden och blir viktig att ta hänsyn till i planeringen av området. Den stödmur och parkeringsyta som finns inom Hildeborg 7 skämmer dock stadsbilden och påverkar riksintresset negativt.

Bedömningen är att stadsbilden och den kulturhistoriska miljön inte påverkas negativt av planens genomförande eftersom Borgmästarvillan inte kommer att förändras till sitt utseende. Tillkommande byggnation inom fastigheten Hildeborg 7 ska även anpassas vad gäller material och höjd för att ta hänsyn till Borgmästarvillans karaktäristiska och kulturhistoriska värden. Genom att bygga bort grusytan inom Hildeborg 7 med ny en gestaltningsmässig och volymmässig anpassad byggnad är bedömningen att stadsbilden kan stärkas. *Läs mer om Planförslaget – Gestaltning och utformning sidan 31–37.*

Bild 11: Borgmästarvillan sett från Stationsgatan (Google maps 2019)

Offentlig- och kommersiell service samt arbetsplatser

Med anledning av områdets centrala läge och bra kommunikationsmöjligheter så finns det goda möjligheter att nå både offentlig- och kommersiell service samt arbetsplatser till fots, cykel, bil eller buss. I centrum finns bland annat galleriorna Guldsmeden, Fyren och Bryggeriet som erbjuder ett brett utbud av butiker och service. Närmsta skola är Läroverket, cirka 100 meter ifrån planområdet, med elever i årskurs 7–9. Årskurser F-6 återfinns närmast hos Västra skolan som ligger cirka 800 meters promenadväg bort.

Grönområden, lek och rekreation

Planområdet idag innehåller inga större grönområden förutom den mindre trädgården som ryms inom Hildeborg 2. Området innehåller hellre inte några betydande värden för lek eller rekreation. Större område för detta ändamål återfinns i den närliggande parken, cirka 70 meter ifrån planområdet.

Barnperspektivet

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.

Resultatet av Hudiksvalls kommuns ”checklista inför barnkonsekvensanalys” visar att området idag inte kan antas nyttjas av barn eftersom området saknar kvaliteter för barn vad gäller rekreation, lek, skola etc. Planförslaget i sin helhet bedöms inte rikta sig mot eller påverka barn negativt. Det finns således inget behov av ytterligare utredningar. Barnperspektivet hanteras inom ramen för planarbetet, där särskilt fokus lagts på att säkerställa bostäderna närhet till skola.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och att människor i alla åldrar ska göras delaktiga i samhällslivet är av stor vikt att beakta vid nybyggnation. Den byggda miljön ska kunna användas både av personer som har full rörlighet och personer som använder till exempel rullstol, rollator eller käpp. Även personer som har nedsatt syn, nedsatt hörsel eller nedsättning av andra orienteringsförmågor ska kunna använda den byggda miljön.

Tillgänglighetskraven i plan-och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) ska beaktas vid kommande bygglovsprövning.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omges närmast av Bjälkgatan i öster och Håstagatan i väster. Bjälkgatan angör till Stationsgatan i söder och i norr. Stationsgatan ligger cirka 25 meter ifrån planområdet. Samtliga ovannämnda gator och vägar är kommunens och kommunen ansvarar således för drift och underhåll. Stationsgatan utgör vidare en av stadens större huvudledsgator.

Skyltad hastighet är 30km/h för Bjälkgatan och Håstagatan. Även Stationsgatan har en hastighet på 30 km/h intill aktuellt område. Enligt en årsdygnstrafikmätning (ÅDT), utförd av Hudiksvalls kommun våren 2021, visade resultatet att Stationsgatan i medelvärde har cirka 8 812 stycken passager per dygn.

Parkering

Anordnad parkering för de boende finns främst inom fastigheten Hildeborg 2. Antal parkeringsplatser är 7 vilka är placerade längsmed Håstagatan, söder inom fastigheten. Inom Hildeborg 7 finns ingen anordnad parkering. Fastigheten är dock centralt belägen och kan antas nyttjas för detta ändamål.

Gång och cykeltrafik

Planområdet gränsar mot gångvägar i form av trottoar både längs Bjälkgatan och längs Håstagatan. Cykelväg finns längs Stationsgatan, cirka 10 meter utanför plangränsen i öster. På Håstagatan är trafikmängden låg och cykel framförs i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Kommunens största kollektivtrafiknod med tåg och bussar återfinns inom 100 meter från planområdet, vilket ger mycket goda förutsättningar till en vardag utan bilberoende.

Störningar och risker

I planeringsprocesser ska människors hälsa och miljö skyddas mot skador och olägenheter. Begreppet olägenhet för människors hälsa definieras i 9 kap. 3 § miljöbalken och 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen och avser störningar som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Även krav på att kommunen ska beakta klimatrelaterade risker i planeringen finns beskrivet i PBL 2 kap 3–5§§, men också i MB som i sin helhet syftar till att främja en hållbar utveckling. Framförallt handlar det om höjda temperaturer, ökad nederbörd och högre havsnivåer. Ingen kan med säkerhet säga hur vårt klimat kommer att vara vid slutet av detta sekel men genom att klimatanpassa samhället kan riskerna som ett förändrat klimat innebär minskas. Risker och störningar som annars i flera fall kan medföra skador på människors hälsa och säkerhet men också orsaka skador på den bygga miljön.

Trafikbuller

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 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.

I planarbetet har en bullerutredning (efterklang 2023) tagits fram för att beräkna den planerade byggnadens exponering av buller från närliggande väg och järnväg. Stationsgatan ligger cirka 40 meter från planerad bebyggelse och cirka 100 meter ifrån järnvägsspåret (Ostkustbanan). Beräkningar har gjorts för ett nutida läge och ett uppskattat framtida läge för år 2040.

Resultatet visar att tänkt byggnation klarar trafikbullerförordningens krav om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå mot fasad, både utifrån dagens trafik och framtida trafikscenarion år 2040.

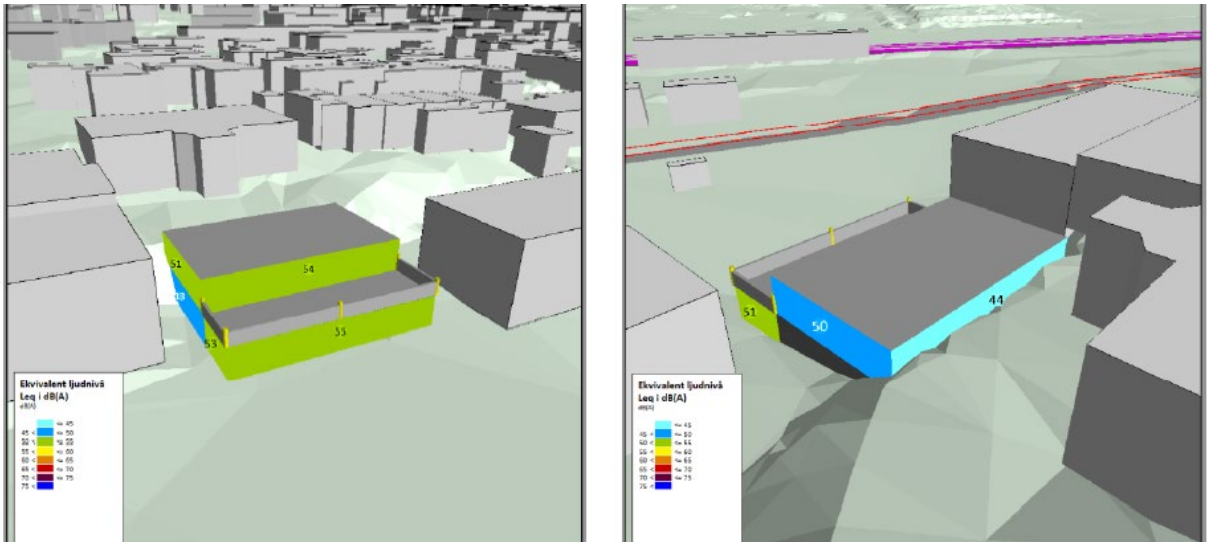


Bild 12: Beräknad ekvivalent bullernivå vid fasad för nuläge (efterklang 2023)

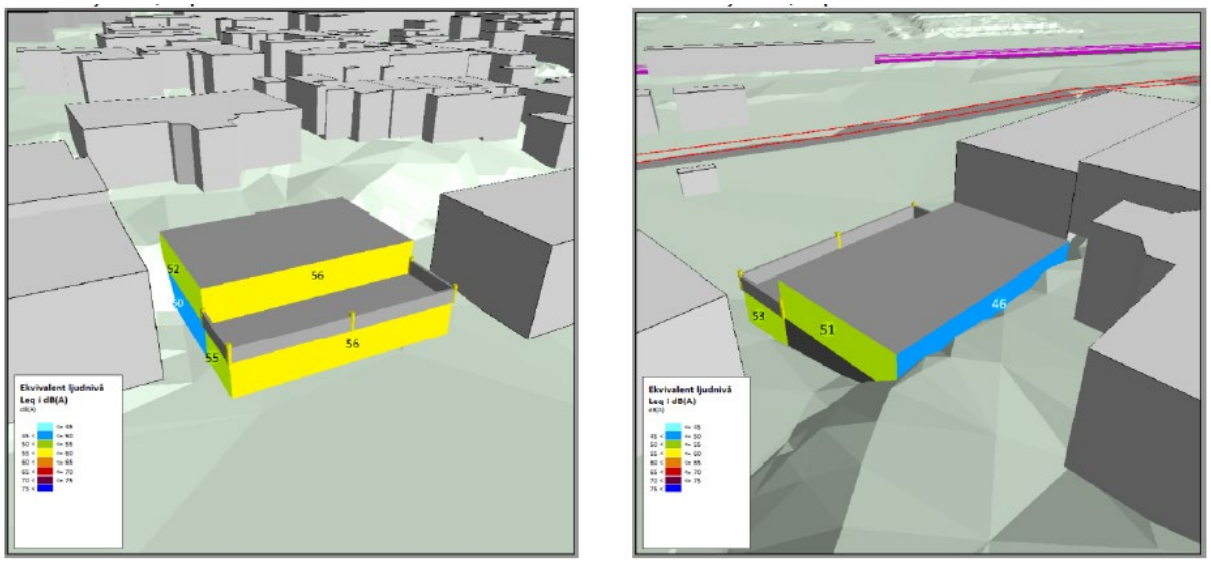


Bild 13: Beräknad ekvivalent bullernivå vid fasad år 2040 (efterklang 2023)

Beräkningar av maximal ljudnivå visar att den fasad som vetter mot Stationsgatan/järnvägen överstiger 70 dBA ekvivalent ljudnivå i båda fallen. I samtliga fall hamnar bullernivåerna på 74 dBA ekvivalent ljudnivå. För den fasad som är vänd mot Borgmästarvillan och Hildeborg 2 klaras maxnivåerna.

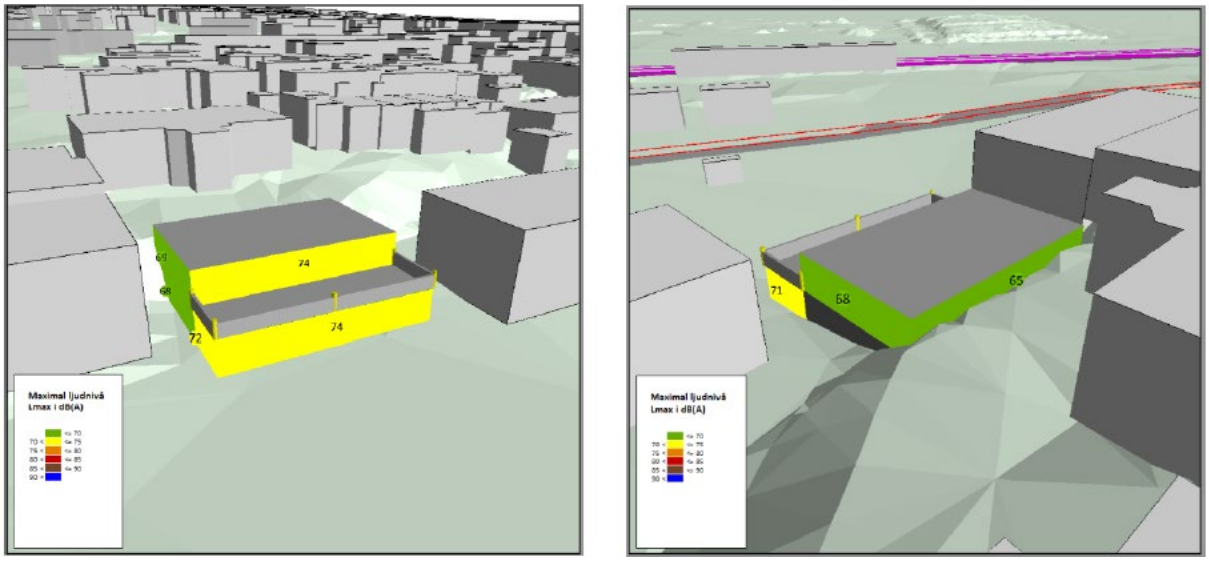


Bild 14: Beräkningar av maximal bullernivå vid fasad för nuläge (efterklang 2023)

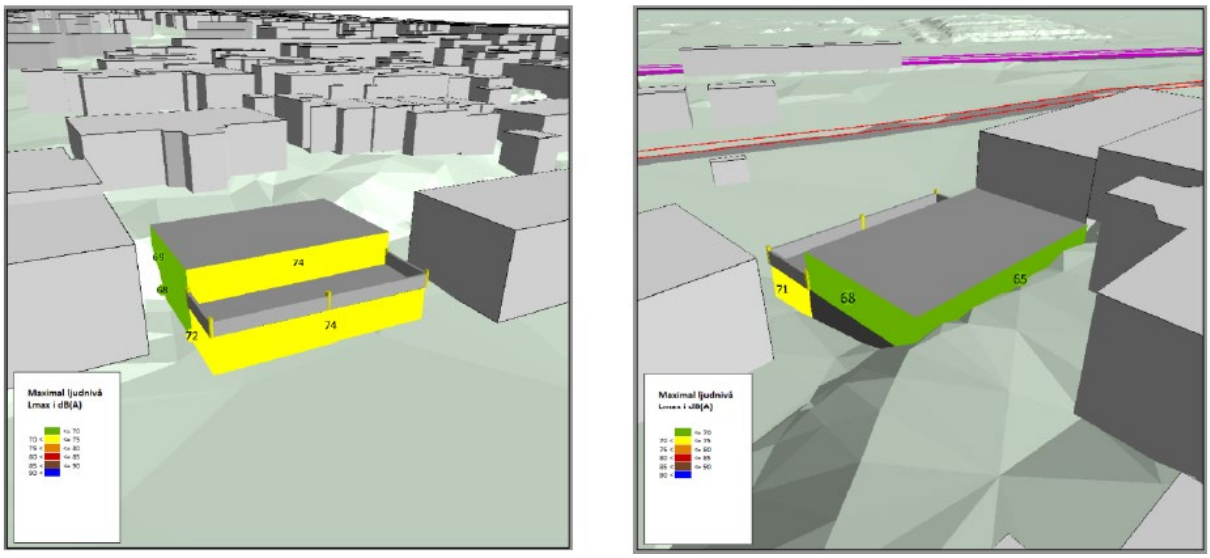


Bild 15: Beräkningar av maximal bullernivå vid fasad för år 2040 (efterklang 2023)

För att klara nivåerna för uteplats anordnas gemensamt en yta för Hildeborg 2 och 7 inne på Hildeborg 2, där bullernivåer är lägre. Läs mer om detta under *Planförslag - Rekreation och utevistelse på sid 37*.

Vibrationer

En vibrationsbedömning har gjorts och inkluderats bullerutredningen (efterklang, 2023). Bedömningen är att vibrationer inte utgör ett problem för tänkt nybyggnation och att riktvärden för vibrationer vad gäller tågtrafik klaras.

Bedömningen grundar sig på följande aspekter:

- Jordartslager där byggnaden är placerad är morän, vilket är en stabil grund och mindre vibrationskänsligt än tex silt, sand och lera. Järnvägsspåren står på en markfyllning för att uppnå god stabilitet.

- Avståndet mellan byggnad och järnvägen är över 100 m. Vid förekomst av främst vibrationskänsliga jordarter brukar man normalt begränsa ”utredningsområdet” till ungefär 100 m vid STH 100 km/h (godståg), kortare avstånd för vibrationsokänsliga jordarter såsom morän och berg. Genom Stationsområdet i Hudiksvall är STH 65 km/h vilket minskar vibrationsnivåer betydligt.

Höga vattenstånd, skyfall och översvämning

En skyfallskartering är gjord över centrala Hudiksvall och den visar ett låglänt område intill planområdet. Av den anledningen är det viktigt att bostäderna avgränsas från gatan genom höjdskillnad samt avskärande krossdike för dagvatten. Läs mer om detta under ”Planförslag – Dagvatten” sidan 40. Avstånd till havet är betryggande så risk för översvämning till följd av sjösprång är liten. Dock ligger marknivå på intilliggande gatan på endast + 2,21 meter över havet och ny bebyggelse bör placeras över +2,5 möh enligt kommunens översiktsplan.

Bild 16: Utdrag ur kommunens skyfallsanalys

Värmeböljor

I den täta innerstaden behöver, med tanke på klimatförändringarna, hänsyn tas till effekten av värmeböljor. Intill planområdet finns en större trädbevuxen park vilket har stor effekt vad gäller att sänka temperatur under heta dagar. Gröna inslag som buskar och planeringar är en annan åtgärd som ytterligare kan förbättra mikroklimatet inom planområdet.

Farligt gods och urspårning

Enligt Länsstyrelsen Gävleborgs bör alltid en riskbedömning om farligt göras i de fall detaljplaneområdet ligger inom riskhanteringsområdet från transportled för farligt gods. Riskhanteringsområdet är 150 meter och i aktuellt fall ligger detaljplaneområdet mellan cirka 90 och 100 meter ifrån Ostkustbanan (Järnväg). I aktuellt fall är bedömningen att en kvalitativ riskbedömning är tillräcklig för att bedöma riskbilden.

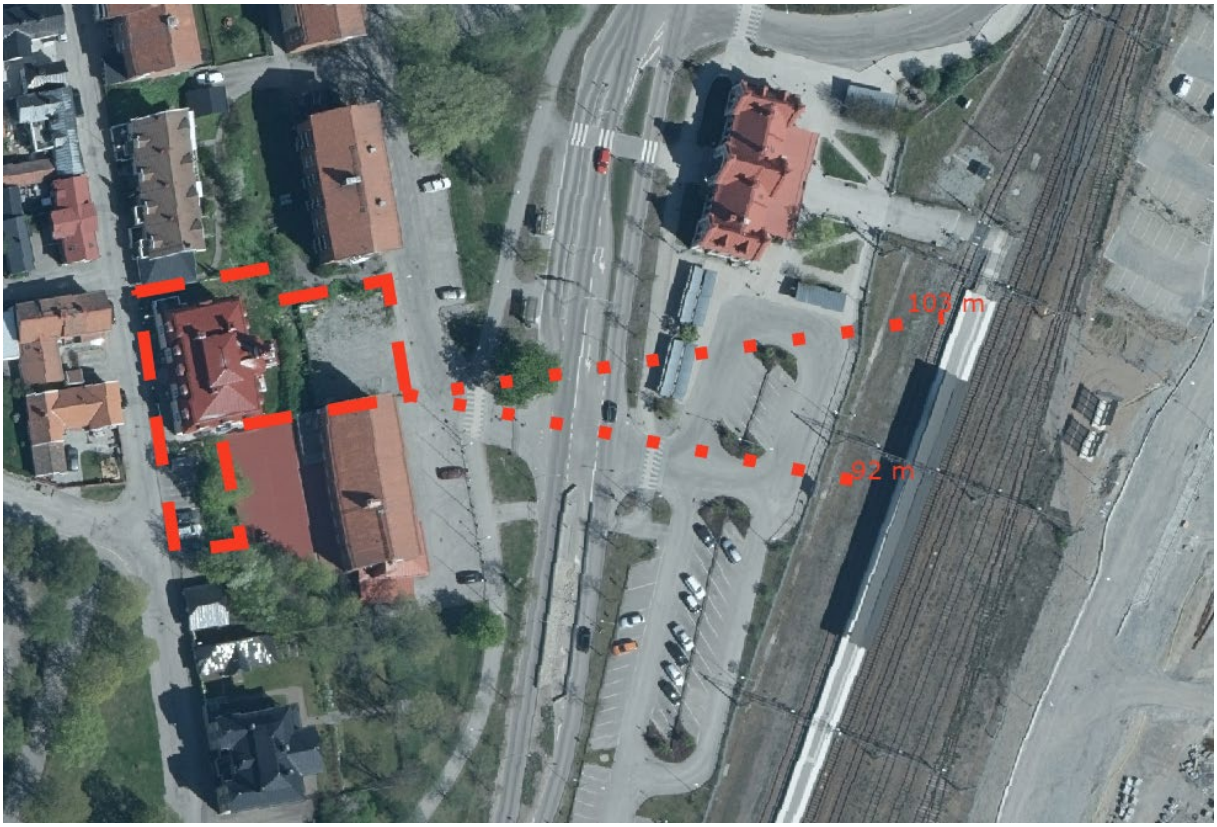


Bild 17: Planområdets närhet till Ostkustbana (Järnvägen)

I aktuell detaljplan planeras för bostadsändamål, vilket är att betrakta som känslig markanvändning. Ostkustbanan trafikeras av i genomsnitt cirka 47 tåg med en hastighet om 65 km/h. Närmast tågrälsen finns främst parkeringsytor för tågresenärer och Stationshuset. Mellan planområde och tågräls går även Stationsgatan, vilken är en utav kommunens huvudledsgator. Planområdet i sig ligger också inkilad mellan två byggnader.

Tågtyp:	Antal tåg per dygn	STH (km/h)	Tåglängd, medel (m)	Tåglängd, max (m)	Antal tåg nattetid (kl 22-06)
S-Pass	5,7	65	360	360	5,7
S-Goods	10,6	65	548	630	3
S-X40	1,4	65	165	165	-
X50-54	29,5	65	92	110	2,4
Totalt	47,2				11,1

Bild 18: Bullerutredning (Efterklang 2023)

Urspårning

Hastigheten som tåget har när det spårar ur har betydelse för hur långt tåget förflyttar sig och huvudsakligen rör sig tåget i den färdriktning som tåget har vid urspårning. För denna typ av urspårning finns teoretiska modeller. Längsta sträckan som det urspårade tåget förväntas gå längs med spåret är lika med v2/80 där v är tåghastigheten. Längsta avståndet som tågdelar förväntas hamna från spåret är lika med v0,55 (IUR 2003). Den maximalt tillåtna tåghastigheten förbi området är 65 km/h (Trafikverket 2022:2). Detta innebär att tåget kan spåra ur över ett avstånd på cirka 53 meter och når som längst cirka 10 meter från spåret (Norconsult 2022).

Farligt gods

Tidigare beräkningen har visat att individrisken är acceptabel från cirka 10 meter från närmaste räls på Ostkustbanan. Eftersom individrisken är oberoende av antal personer på plats i studerat område så är den relevant oavsett vad som kommer tillåtas i planområdet enligt ny detaljplan (Norconsult 2022).

Kommunens bedömning är att risken för urspårning som når aktuellt planområde är ringa med anledning till det långa avståndet och tågets låga hastighet. Bedömningen är även att risknivån gällande farligt gods är acceptabel med anledning till planområdets avstånd till räls.

Teknisk försörjning

El, värme och datakommunikationer

Området är centralt beläget med både fiber, el och fjärrvärme i intilliggande gator.

Avfall

Aktuell fastighet ligger inom område med kommunalt ansvar för avfall enligt 15 kap. 20 och 20 a §§ miljöbalken. Det innebär att kommunen är ansvarig för insamling, transport och återvinning eller bortskaffande av kommunalt avfall som genereras inom fastigheten. Med kommunalt avfall menas avfall från hushåll och sådant avfall från andra källor som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll. Hämtning av avfall sker normalt vid fastighetsgränsen.

Avfall från de boende inom fastigheten Hildeborg 2 och Borgmästarvillan får idag sitt avfall hämtat från Håstagatan. Avfallet sorteras i gemensamma sopkärl. För fastigheten Hildeborg 7 finns idag igen avfallshantering.

Bild 19: Aktuell avfallshantering och hämtningsplats (Google maps 2022)

Området skall erbjuda goda förutsättningar för att boende skall kunna sortera ut de olika aktuella avfallsfraktionerna som uppstår. Utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. Generellt sett gäller att varje enskild fastighetsägare ansvarar för sin egen hantering av hushållsavfall. För flerbostadshus är förpackningsinsamling ett krav.

Hämtningsfordon ska kunna samla in avfallet i anslutning till utsorteringsplatser och, där så erfordras, ska tillräckliga vändningsmöjligheter för fordon ges.

Belysning

Både Håstagatan och Bjälkgatan är försedda med allmän gatubelysning.

Räddningstjänstens behov

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

Vatten och Avlopp (VA)

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp där fastigheten Hildeborg 2 är ansluten till dricksvatten i Håstagatan och spillvatten i Bjälkgatan. För fastigheten Hildeborg 7 saknas det anslutning som behöver ske i Bjälkgatan. För att kunna ansluta dricksvattnet behöver det kommunala ledningsnätet byggas ut med cirka 40 meter.

Dagvatten

Fastigheten Hildeborg 7 utgörs idag av en grusad yta vilket innebär att regnvatten delvis kan infiltreras på plats. Överflödigt vatten förväntas rinna ut till anslutande gata och ner i närmaste rännstensbrunn. Vid byggnation inom fastigheten behöver dagvatten från tak/terrassytor samt förgårdsmark fördröjas inom fastigheten innan det leds vidare till kommunens dagvattenledning

Fastigheten Hildeborg 2 har dagvattnet kopplat till kommunens spillvattenledning i Bjälkgatan. vilket inte är en hållbar lösning och där förändringar kommet att behöva göras. På västra delen av fastigheten avleds dagvatten från hårdgjorda ytor ut på Håstagatan.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Markanvändningen för hela planområdet är bostäder (**B**). Med denna användning kan Borgmästarvillan fortsatt nyttjas som flerbostadshus samt att ytterligare bostadsbebyggelse möjliggörs inom fastigheten Hildeborg 7. Inom användningen bostäder ingår både vanliga bostäder och olika typer av kategoribostäder (studentbostäder, seniorbostäder, gruppbostäder eller liknande boende som innefattar viss omsorg), men också bostadskomplement av olika slag (garage, parkering, tvättstuga och miljöhus exempelvis). I aktuellt fall är byggherrens intention att möjliggöra för cirka 5–6 bostäder inom fastigheten Hildeborg 7 i form av både radhus och lägenheter.

Bostadsanvändningen begränsas av prickmark (**:::**) och korsmark (**++**). Prickmarken har i aktuellt fall flera syften. Dels att underlätta drift och skötsel mellan fastigheter men också möjliggöra ytor för dagvattenhantering, förgårdsmark samt ytor för social samvaro. Korsmarken syftar till att möjliggöra för garage eller carports om det i framtiden finns intresse av att utveckla befintlig parkeringsyta.

Kulturvärden

Skydd av kulturvärden (Borgmästarvillan)

Inom planområdet finns Borgmästarvillan vars exteriör och delvis interiör behöver skyddas med planbestämmelser. I förslaget har bestämmelser om skydd av kulturvärden valts då byggnaden dels befinner sig inom riksintresse för kulturmiljövården samt att byggnaden är att betrakta som kulturhistoriskt värdefull. Borgmästarvillan omfattas även idag av en äldre q-bestämmelse.

Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan användas både för att ställa krav på att exempelvis befintligt material ska *bevaras*, alltså att något ska finnas kvar eller för att ställa krav på att en viss utformning ska *bibehållas*. *Bevaras* innebär att det specifika värdet inte får tas bort eller förändras medan *bibehållas* betyder att värdet kan vara möjligt att ersätta så länge det ges samma utformning som det ursprungliga. Underhåll brukar oftast bli enklare och kostnader lägre i de fall värden ska bibehållas.

Exteriört har Borgmästarvillan försetts med en skyddsbestämmelse som anger att byggnadens fasadutformning och -materialet i puts med granitsockel, takutformning- och material i falsad plåt, fönsterindelning, detaljrikedom i fönsteromfattning och dörrpartier, gesims vid takfot och sockellist ska bibehållas (**q_2**). Bedömningen är att det är dessa värden som bidrar till byggnadens unika utformning och karaktärsdrag och som anses viktiga för byggnadens kulturhistoriska betydelse.

Bild 20: Bilden visar hur Borgmästarvillans takfot möter fasad med stor detaljrikedom, fönstrens omfattningar med vackra överstycken samt entrépartiets genomarbetade utformning. Fasaden är uppdelad horisontellt med profilerat listverk, så kallad gesims (Emma Nordebo Snygg 2022).

Bestämmelsen innebär alltså att materialet kan bytas ut så länge det ges liknande utformning. Byggnaden förses även med ett rivningsförbud (**r_1**).

Interiört finns istället en bestämmelse som anger att den kakelugn som funnits i byggnaden sedan 1800-talet och som bär på en intressant historia ska bevaras (**q_1**). Bestämmelsen innebär alltså att värdet (kakelugnen) inte kan ersättas eller tas bort, utan bör underhållas och sparas för att anses skyddat.

Borgmästarvillan är unik då den uppfördes som ett solitärt byggnadsverk omgiven av en stor trädgård. Även om trädgården har avvecklats är det viktigt att försöka bibehålla den känsla som var tänkt. Därav prickas (**:::**) resterande del av fastigheten för att minimera att den bebyggs mer än nödvändigt. Även attefallsbyggnader kommer att kräva bygglov (**a_1**) så att inte fastigheten förses med byggnader som riskerar att påverka byggnaden negativt. Eventuella tillbyggnader skall i varje enskilt fall prövas utifrån platsens behov och byggnadens anpassning till omgivningen.

Gestaltning

Det är av stor vikt hur tillkommande bebyggelse utformas för att inte påverka Borgmästarvillan på ett negativt sätt. Dels ska Borgmästarvillan fortsatt vara synlig från Stationsgatan och Bjälkgatan och dels ska byggnaden gestaltas med hänsyn till Borgmästarvillan. Den nya byggnaden får alltså inte upplevas för dominerande vad gäller volym eller utformning, utan ska anpassas så att kulturmiljön och stadsbilden värnas.

Höjd

Att byggrätten regleras i höjd är nödvändigt. I aktuellt fall finns två bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd, en på +9,0 meter över angivet nollplan (**h_1**) och en på +6,5 meter över angivet nollplan (**h_2**). Höjderna är noga bestämd utifrån intentionen om att tillskapa attraktiva bostäder, i ett flerbostadshus med två våningar. Höjderna är även bestämda utifrån befintliga marknivåer i Bjälkgatan samt andra förutsättningar som påverkar platsen (se Risk och säkerhet sidan 37). Tillkommande bebyggelse behöver även samspela med intilliggande byggnader längs Bjälkgatan, vilket innebär att byggnadsvolymen inte heller får bli allt för låg. Utgångspunkten har dock alltid varit att Borgmästarvillan ska skymmas så lite som möjligt varför avvikelser från höjdbestämmelserna ej bör accepteras i bygglovskedet.

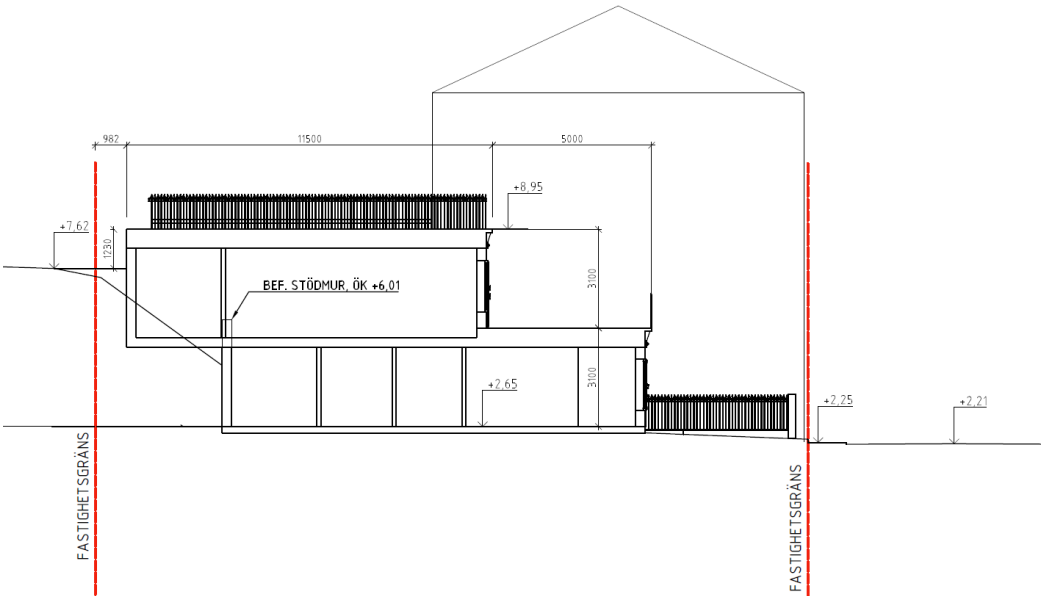


Bild 21: Höjdberäkningar för aktuellt nybyggnadsprojekt inom fastigheten Hildeborg 7 (Källa: Gustav Fredriksson)

Bestämmelsen om +9,0 meter över angivet nollplan (**h_1**) huvudsakliga syfte är att säkerställa Borgmästarvillans synlighet från Stationsgatan/Stationshuset men även möjligheten att kunna ordna ett tvåvåningshus med full tillgänglighet. Bestämmelsen om + 6,5 meter över angivet nollplan (**h_2**) primära syfte är i stället att ge tillkommande byggnad ett ”nättare” uttryck eftersom den lägre höjden medför att byggnaden ”trappas” upp mot Borgmästarvillan, och på så vis upplevas mindre dominerande. Syftet med den lägre nockhöjden är även att möjliggöra att övre delen av Borgmästarvillan ska kunna ses från Bjälkgatan.

Upplevelse och siktlinjer

Borgmästarvillan får inte riskera att döljas bakom den nya tänka byggnaden på ett sådant sätt att den inte går att uppleva på ett värdigt sätt. I aktuellt fall är det byggnadens synlighet från Stationsgatan och Bjälkgatan som särskilt ska beaktas. Nedan illustreras siktlinjer och upplevelsen av Borgmästarvillan från tre positioner, två längs Bjälkgatan och ett från Stationshuset. Bilderna syftar till att jämföra dagens situation med ett framtida läge, där Hildeborg 7 är fullt utbyggd.

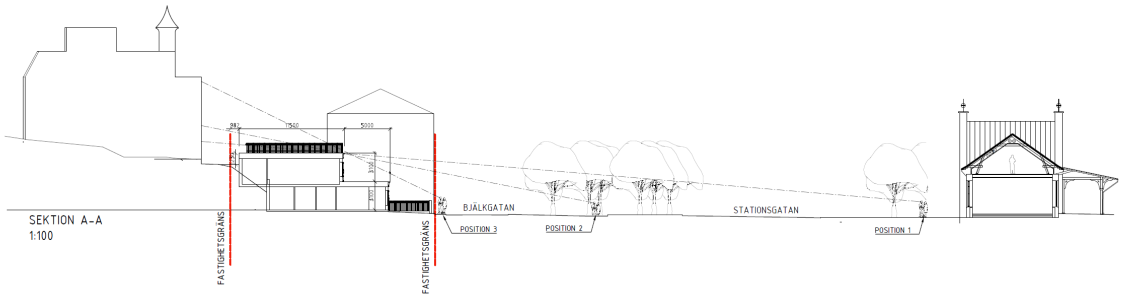


Bild 22: Visualisering av siktlinjer från Bjälkgatan och Stationshuset (Källa: Gustav Fredriksson)

Bild 23: Nuläge: Borgmästarvillan från position 1 - Stationshuset (Källa: Emma Nordebo Snygg 2023)

Bild 24: Framtida läge: Borgmästarvillan från position 1 - Stationshuset (Källa: Gustav Fredriksson 2023)

Bild 25: Nuläge: Borgmästarvillan från position 2 - Bjälkgatan (Källa: Emma Nordebo Snygg 2023)

Bild 26: Framtida läge: Borgmästarvillan från position 2 - Bjälkgatan (Källa: Gustav Fredriksson 2023)

Bild 27: Nuläge: Borgmästarvillan från position 3 - Bjälkgatan (Källa: Emma Nordebo Snygg 2023)

Bild 28: Borgmästarvillan från position 3 - Bjälkgatan (Källa: Gustav Fredriksson 2023)

Utformning

Vad gäller utformning är det viktigt att tillkommande byggnad på ett eller annat sätt knyter an till Borgmästarvillan eftersom de båda fastigheterna (Hildeborg 2 och 7) tidigare tillhört varandra. Intentionen är dock inte att projektet ska efterlikna Borgmästarvillan, utan fånga upp viktiga karaktärsdrag. Projektet får samtidigt inte ta över stadsbilden varför det är viktigt att byggnaden även ges en mer diskret utformning närmast Borgmästarvillan.

För att den nya byggnaden ska knyta an till Borgmästarvillan kommer krav på utformning av fasad och socklar att ställas för byggnadens ”bottenvåning”, dvs för den del av byggrätten som gränsar mot Bjälkgatan. Inom detta område ska fasad till minst 75% vara av puts i ljus kulör och/eller granitklädd likt Borgmästarvillans sockel (**f**$_2$). Väggens möte med taket ska även det ges extra omtanke inom detta område, då ett genomarbetat takfotsmöte är viktigt för att knyta an till Borgmästarvillans utförande (**f**$_1$). För byggnadens ”övervåning”, dvs den del av byggrätten som ligger närmast Borgmästarvillan skall den fasad som vetter mot öster (**f**$_3$) vara i trä. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa en mer diskret utformning samt följa kommunens träbyggnadsstrategi. Fönster, dörrar, lister och socklar räknas inte i fasad, och ska därmed inte räknas in i fasadbestämmelserna (**f**$_1$,**f**$_2$).

I de fall takytan och terrasser/balkonger ska möjliggöras kommer staket och fallskydd av behöva uppföras enligt reglerna i BBR avsnitt 8:1. Eventuella fallskydd och staket som upprättas inom fastigheten ska utgöras av genomsiktligt smidesräcke (**f**$_4$) för att inte hindra sikten samt hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

Bild 29: Illustration över ny bebyggelse med befintlig bebyggelse som vita volymer. Perspektiv från Bjälkgatan, position 1. (Källa: Gustav Fredriksson)

Rekreation och utevistelse

Balkonger och uteplatser

Boende i Borgmästarvillan och fastigheten Hildeborg 2 har sen tidigare en gemensam trädgård för utevistelse och social samvaro. Trädgården är dock i minsta laget och bör av den anledningen inte göras mindre. Därmed prickas (**:::**) resterade del av fastigheten för detta syfte. En bestämmelse om ändrad lovplikt (**a_1**) införs också för attefallsbyggnader med samma motivering. Eventuella tillbyggnader skall i varje enskilt fall prövas utifrån platsens och de boendes särskilda behov.

Enligt utförd bullerutredning (efterklang 2023) uppfyller Borgmästarvillans trädgård kraven och riktvärdena för buller vad gäller uteplatser. För kommande boende inom fastigheten Hildeborg 7 kommer Borgmästarvillans trädgård även vara den uteplats som är placerad vid en ljuddämpad sida. Av den anledningen föreslås Borgmästarvillans trädgård utgöra en gemensam uteplats för boende inom både Hildeborg 2 och 7. Servitut kommer därmed att behöva upprättas få att säkerställa att de boende inom Hildeborg 7 har rätt att nyttja Hildeborg 2 för detta syfte.

I och med att en gemensam och ljuddämpad uteplats säkerställs inom Hildeborg 2 så behövs ytterligare åtgärder inte införas i de fall balkonger eller terrasser möjliggörs i övrigt inom fastigheten Hildeborg 7.

Bild 30: Illustration över ny bebyggelse med befintlig bebyggelse som vita volymer. Fågelperspektiv. (Källa: Gustav Fredriksson)

Friyta

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 finns 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 lämplig för lek och 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 finns begränsade möjligheter att inom planen och fastigheterna Hildeborg 2 och 7 ordna med större friytor. Dock ligger området centralt belägen med närhet till ett större parkområde, cirka 70 meter bort, vilket anses kunna uppfylla Boverkets rekommendationer och därmed kunna fylla de boendes behov ur detta perspektiv.

Gator och trafik

Bilparkering

Planförslaget innebär att den parkeringsyta som idag finns inom fastigheten Hildeborg 2 fortsatt skall nyttjas av boende i Borgmästarvillan men kunna utvecklas med komplementbyggnader för garage eller carport (++).

Däremot finns det begränsade möjligheter att tillgodose tillkommande boendes parkeringsbehov inom fastigheten Hildeborg 7. I aktuellt fall planeras för mellan 5–6 lägenheter vilket innebär att lika många parkeringsplatser måste kunna erbjudas utanför planområdet då Hudiksvalls

kommuns parkeringstal ligger på 1,0/lägenhet. Ett avtal kommer att kunna upprättas inom fastigheten Strand 3:7 för detta ändamål så alla bostäderna kan erbjudas parkeringsplats i närheten.

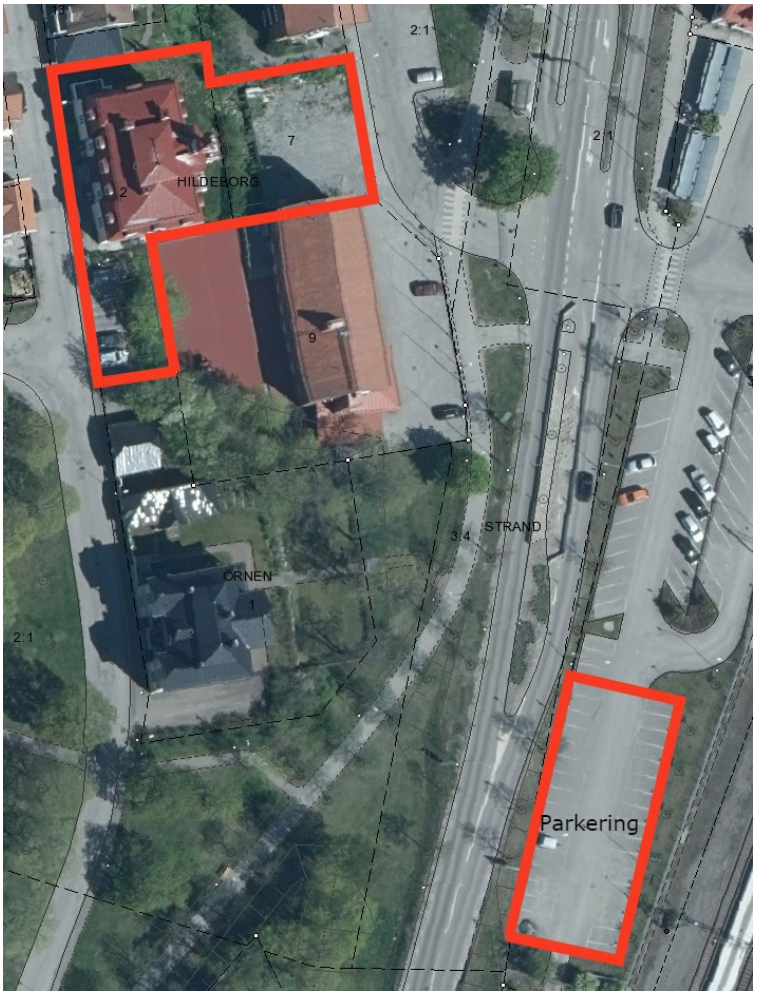


Bild 31: Möjlig parkeringsytan för boende inom Hildeborg 7.

Cykelparkering

Kommunens cykelparkeringsnorm skall följas vid bygglov. I plankartan bör cykelplatser kunna ordnas inom den prickad förgårdsmarken (**:::**) för både fastigheten Hildeborg 2 och 7.

Risk och säkerhet

Översvämning

Skyfallskartering visar ett mindre område i öster, närmast fastigheten Rådhuset 2:1, som vid ett 100 års regn riskeras att översvämmas med mellan 1–3 decimeter. Av den anledning bör området undantas från exploatering (**:::**) och istället nyttjas för lokalt omhändertagande av fastighetens dagvatten. Anledningen till att området översvämmas är för att de finns lågpunkter där regnvatten ansamlas samt att kommunens ledningsnät i detta scenario går fullt. Därav är det viktigt att framtida dagvattenlösningar kan fördröja/magasinera fastighetens dagvatten för att kunna minska översvämningsrisken och skador på framtida bebyggelse.

För att säkerställa utrymme för lokalt omhändertagande av dagvatten i detta läge begränsas ytans möjlighet att kunna hårdgöras till max 50% (**b_2**). För att skydda bostadsbebyggelse mot översvämning har även en bestämmelse om lägsta golvnivå på +2,5 införts (**b_3**). Med den föreslagna golvnivån följs kommunens rekommendationer om lägsta golvnivå samt att byggnaden skyddas i de fall ett skyfall motsvarande 100 års regn skulle inträffa. Områdets redan låglänta läge i förhållande till havet gör även att källare bör förbjudas inom fastigheten (**b_1**).

Dagvatten

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.

Ny förbindelsepunkt (Hildeborg 2)

Fastighetens dagvatten behöver kopplas bort från det kommunala spillvattenledningsnätet och istället avledas till den kommunala dagvattenledningen i Bjälkgatan. VA-verksamheten upprättar därmed ny förbindelsepunkt vid fastighetsgränsen Hildeborg 2 och 7, alternativt i Håstagatan. Se bild 26 för ungefärligt läge av ny förbindelsepunkt. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar för nödvändig omläggning av befintlig spillvattenservis eftersom denna kan behöva flyttas för att möjliggöra byggnation inom Hildeborg 7.

Upprättande av ny förbindelsepunkt innebära att kommunala dagvattenledningar behöver byggas ut från Bjälkgatan och dras igenom fastigheten Hildeborg 7. För att långsiktigt säkra kommunens tillgång till ledningen skapas ett markreservat för allmännyttiga ledningar (**u_1**) inom Hildeborg 7. I samband med detta kommer även att avtalsservitut att skrivas mellan kommun och fastigheten Hildeborg 7. Efter att kommunen har upprättat ny förbindelsepunkt för dag-/dränvatten för Hildeborg 2 och underrättat fastighetsägaren om detta, ska tillförsel av spillvatten till dagvattenledningen upphöra inom ett år. Detta är enligt punkt 12 i allmänna bestämmelser för användande av Hudiksvalls kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Bild 32: Förslag på ny förbindelsepunkt för dagvatten för fastighetens Hildeborg 2 dagvatten.

Fördröjning (Hildeborg 7)

Föroreningarna i området bedöms inte öka i samband med exploatering av den nya byggnaden eftersom grusytor ersätts med tak- och terrassytor samt att inga ytor för parkering föreslås. Bedömningen är således att MKN vatten inte kommer att påverkas i en negativ riktning eftersom det dagvatten som genereras inom området är att betrakta som rent. Åtgärder för rening av dagvatten bedöms därmed ej föreligga. Dock behöver dagvattnet fördröjas innan det når det kommunala dagvattennätet i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Exploatering av fastigheten får inte medföra att flödesbelastningen på den kommunala dagvattenanläggningen ökar. I nuläget är det dimensionerande flödet 2,8 l/s. Det är beräknat på en grusplan på 497 m^2 och vid ett 10 års regn, 10 min rinntid och klimatfaktor 1,25. Efter exploatering blir flödet 8,6 l/s och ett fördröjningsbehov på 2,5 m^3 om utloppet stryps till 3 l/s (vilket motsvarar nuläge). Samma återkomsttid, rinntid och klimatfaktor används i båda scenarion (Sweco, 2023).

För tillkommande bostadsbyggnad inom fastigheten Hildeborg 7 kan åtgärder för fördröjning av dagvatten lösas inom den mark som ej kan bebyggas (**:::**) genom exempelvis ett krossdike som är övertäckt med vegetation. Det finns även möjlighet att inom dessa områden ordna med nedgrävda stenkistor eller synliga regnrabatter. Även bestämmelsen om att minst 50% av ytan måste vara genomsläpplig (**b_2**) syftar till att säkerställa just omhändertagande av dagvatten.

För att få rätt dimensionering av dagvattenåtgärder behövs dock ytterligare beräkningar på hur mycket dagvatten den förväntade byggnaden kan komma att generera vid ett 20- och 100-årsregn med en varaktighet på 10 minuter. Den flödesökning som exploateringen beräknas medföra i förhållande till nuläget är det som ska fördröjas inom den egen fastigheten. Att ta fram dessa

beräkningar åläggs byggherren. Dessa uppgifter ska inkluderas bygglovsansökan för att föreslagna dagvattenåtgärder ska kunna värderas av kommunens va-verksamhet.

PLANBESTÄMMELSER I PLANKARTAN

I avsnittet presenteras plankartan och de planbestämmelser som hör till. Planbestämmelserna motiv och syfte förklaras. En fördyligande gällande den sekundära egenskapsgräns som förekommer görs också.

Plankartan

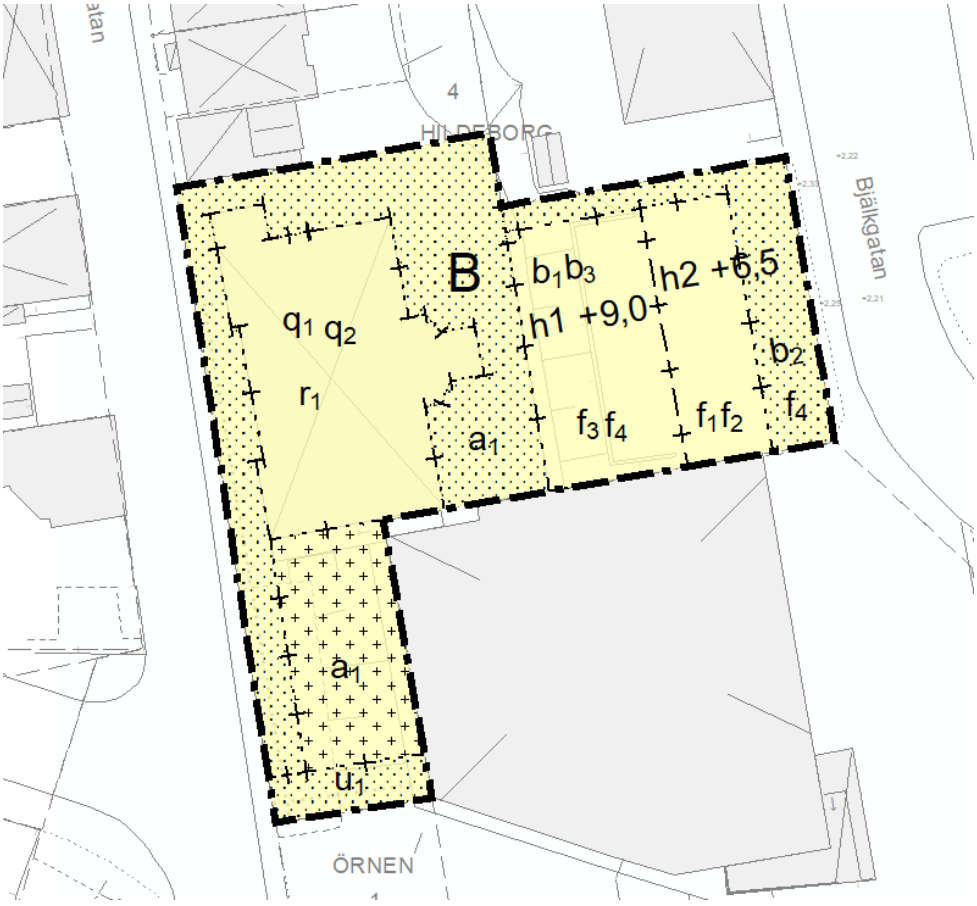


Bild 33: Plankartan 2024-03-12

Sekundär egenskapsgräns i plankartan

Avgränsningar av planområde och planbestämmelser kan redovisas på flera olika sätt, så länge regleringen är tydlig. De olika användningsbestämmelsernas avgränsning kan redovisas med användningsgränser och egenskapsbestämmelser med egenskapsgränser. För att möjliggöra reglering med egenskapsbestämmelser som överlappar andra egenskapsbestämmelser finns även en *sekundär egenskapsgräns*. Om den *sekundära egenskapsgränsen* används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar.

I planen förekommer en *sekundär egenskapsgräns* som kan vara svår att förstå vilka egenskapsbestämmelser den gäller för. Nedan visas vilken gräns som avses (**rött**) samt vilka egenskapsbestämmelser som avgränsas av denna gräns. De uppradade planbestämmelser gäller således på respektive sida om den sekundära egenskapsgränsen. Exempelvis gäller h^2 + 6,5 enbart för den yta som ligger höger om den sekundära egenskapsgränsen och h_1 + 9,0 enbart för den yta som ligger vänster om den sekundära egenskapsgränsen osv. I plankartans innehållsförteckning har uppradade planbestämmelser förtydligas genom att efter bestämmelseformuleringen ange *”Begränsas av sekundär egenskapsgräns inom fastigheten Hildeborg 7”.*

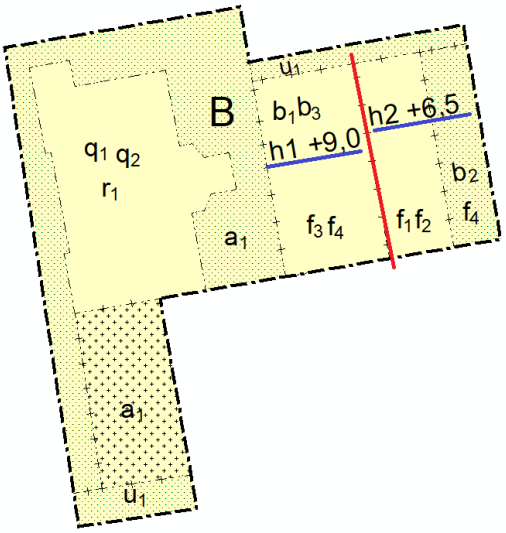


Bild 34: Den sekundära egenskapsgränsen i plankartan

Planbestämmelser som avgränsas av den sekundera egenskapsgränsen:

h_1 + 9,0 *– Högsta nockhöjd på byggnad är 9,0 meter över angivet nollplan*

h_2 + 6,5 *– Högsta nockhöjd på byggnad är 6,5 meter över angivet nollplan*

f_1 *– Takfoten ska utformas med stor detaljrikedom som kopplas till Borgmästarvillan utförande*

f_2 *– Fasad ska till minst 75% vara av puts i ljuskulör och/eller granitklädd likt Borgmästarvillan sockel*

f_3 *– Fasad mot öster ska vara i trä*

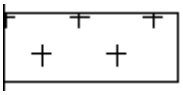
Användning av kvartersmark

B — Bostäder

Syftet är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på den idag outnyttjade fastigheten Hildeborg 7 samt fortsatt tillåta bostadsanvändning inom Hildeborg 2.

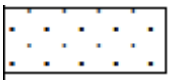
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får endast förses med komplementbyggnad för garage eller carports

Möjliggöra utveckling av garage eller carports på befintlig parkeringsyta.



Marken får inte förses med byggnad med undantag för skärmtak, balkonger och trappor.

Syftet är att ge utrymme för dagvattenlösningar, förgårdsmark och ytor för social samvaro. Prickmarken säkerställer att omgivningen runt Borgmästarvillan inte bebyggs mer än nödvändigt vilket även är viktigt för att bevara dess solitära värde. Prickmarken gör också att drift och underhåll mellan fastigheter underlättas.

Höjd på byggnadsverk

h_1 +9,0 — Högsta nockhöjd på byggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att den nya byggnadskroppen inte ska skymma Borgmästarvillan från Stationsgatan. Höjden utgår från närliggande gatas marknivå (Bjälkgatan) och trottoars marknivå.

h_2 +6,5 — Högsta nockhöjd på byggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet är att säkerställa att byggnaden trappas för att dels göra Borgmästarvillan synlig från Bjälkgatan. Trappningen är även viktig för gestaltningen då nybyggnation vill upplevas mindre dominerande i stadsbilden och därmed ej inskränka på Borgmästarvillans solitära värde

Utförande

b_1 Källare får inte finnas

Med anledning till områdes låglänta läge är det inte lämpligt med källare med risk för översvämning.

b_2 Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig

Begränsa andelen hårdgjord yta för dagvattenhantering men också för att möjliggöra för vegetationsytor intill bostäderna.

b_3 Lägsta nivå färdigt golv på bottenvåningen ska ligga minst +2,5 meter över kartans nollplan.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa att skyfallsvatten inte når in i framtida bostäder.

Rivningsförbud

r_1 Byggnad får inte rivas.

Syftet är att bevara och stärka skyddet för Borgmästarvillan.

Utformning

f_1 Takfoten ska utformas med stor detaljrikedom som kopplas till Borgmästarvillans utförande.

Syftet med bestämmelsen är att knyta ann till framträdande karaktärsdrag hos intilliggande byggnad och därmed skapa en helhetskänsla över området.

f_2 Fasad ska till minst 75% vara av puts i ljus kulör och/eller granitklädd likt Borgmästarvillans sockel

Syftet med bestämmelsen är att knyta an till framträdande karaktärsdrag hos Borgmästarvillan, där fasaden är i puts och sockeln i sten. Fönster, dörrar, lister och socklar räknas inte i fasad, och ska därmed inte räknas in i 75%.

f_3 Fasad mot öster ska vara i trä

Syftet är att skapa en övervåning som upplevs mindre massiv än bottenvåningen, samt att anpassa byggnationen till kommunens träbyggnadsstrategi. Fönster, dörrar, lister och socklar räknas inte i fasad.

f_4 Fallskydd och staket ska utgöras av genomsiktligt smidesräcke

Syftet är att inte hindra sikten samt hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Inom fastigheten Hildeborg 2 förekommer smidesräcke, vilket ger förutsättning för en samspelt helhet för området.

Skydd av kulturvärden

q_1 Borgmästarvillans kakelugn ska bevaras
Syftet är att bevara kakelugnen som finns inne i Borgmästarvillan och som bär på en historia sedan byggnaden uppfördes.

q_2 Byggnadens fasadutformning och -materialet i puts med granitsockel, takutformning- och material i falsad plåt, fönsterindelning, detaljrikedom i fönsteromfattning och dörrpartier, gesims vid takfot och sockellist ska bibehållas.

Syftet med bestämmelsen är att skydda Borgmästarvillans utformning och unika karaktärsdrag som anses viktiga för byggnadens kulturhistoriska värde.

Ändrad lovplikt

a_1 Bygglov krävs även för attefallsbyggnader.

Syftet är att öka lovplikten för annars bygglovsbefriad åtgärd inom prickmark. Byggnation inom Borgmästarvillan och fastigheten Hildeborg 2 skall i varje fall bedömas enskilt med hänsyn till boendes behov och områdes karaktär och kulturvärden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga ledningar

Säkerställa åtkomst för ledningsägare för de ledningar som finns inom fastigheten Hildeborg 2 samt för kommande dagvattenledning inom fastigheten Hildeborg 7.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Riksintresse, Borgmästarvillan och stadsbild

Skydd av kulturvärden

I gällande stadsplan (21-P88:76) omfattas Borgmästarvillan av en äldre skyddsbestämmelse (**q**), ”*Inom q betecknat område får ej sådana ändringar av byggnaden vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse ska formas med hänsyn till omgivningens egenart”*. Denna bestämmelse är generell i sin beskrivning och svår att följa upp vid ett bygglov eftersom värdet inte specificerats. Det föreligger alltså, trots denna skyddsbestämmelse, stor risk att byggnadens värden förvanskas. Med den nya detaljplanen kommer denna bestämmelse att utgå och ersättas med en ny bestämmelse om skydd av kulturvärden (**q_2**) med följande lydelse: ”*Byggnadens fasadutformning och -materialet i puts med granitsockel, takutformning- och material i falsad plåt, fönsterindelning, detaljrikedom i fönsteromfattning och dörrpartier, gesims vid takfot och sockellist ska bibehållas”*. Med denna bestämmelseformulering (ska bibehållas) skyddas Borgmästarvillans exteriöra utformning och unika karaktärsdrag som anses viktiga för byggnadens kulturhistoriska värde. Bedömningen är att föreslagna bestämmelse om skydd (**q_2**) ger ett bättre skydd än nu gällande bestämmelse (**q**) och bidrar således positivt för skyddet av byggnaden.

Gestaltning/Upplevelse

Vad gäller utformning av den tillkommande byggnaden så har ambitionen varit att tillskapa ett flerbostadshus i två våningar för att projektet skall ska bli ekonomiskt genomförbart. Intentionen har även varit att skapa attraktiva bostäder på denna lucktomt. I projekteringen har, utöver Borgmästarvillans kulturintressen, hänsyn behövts tagits till den översvämningsrisk som finns i området samt förhålla sig till befintliga marknivåer i Bjälkgatan. Utgångspunkten har dock alltid varit att Borgmästarvillan ska skymmas så lite som möjligt för att fortsatt kunna upplevas från Stationsgatan. Med det två bestämmelserna om högsta nockhöjd (**h_1, h_2**) möjliggörs projektet samtidigt som Borgmästarvillan fortsatt blir synlig.

Om byggrätten nyttjas fullt ut innebär det att tillkommande byggnad kommer att sticka upp 1,1 meter över Borgmästarvillans högsta punkt vid sockel samt 1,35 meter över dess lägsta. I praktiken innebär detta att byggnadens nedre fönsterpartier kommer att skymmas när man tittar på Borgmästarvillan från Stationshuset. Bedömningen är att detta är acceptabelt. Intresset av att Hildeborg 7 bebyggs är stort eftersom den idag grusade ytan med den klottrade stödmuren vanärar platsen och Borgmästarvillan. Bedömningen är även att ett flerbostadshus i två våningar är att föredra framför ett flerbostadshus i ett plan eftersom omkringliggande byggnader är mellan tre och fyra våningar. Att enbart tillåta flerbostadshus i ett plan skulle inte harmonisera med omgivningen samtidigt som möjligheten att ordna med terrasser/balkonger för kommande boende inte skulle vara möjligt.

Förutom att skapa en volym- och höjdmässigt anpassad byggnad har omtanke lagts på att skapa en byggnad som gestaltnings-/utseendemässigt samspelar väl med Borgmästarvillan. Med de två utformningsbestämmelserna **f_1, f_2** behöver vissa unika karaktärsdrag hos Borgmästarvillan synas hos den nya byggnaden samtidigt som bestämmelsen om träfasad mot öster (**f_3**) säkerställer att byggnaden blir mer diskret.

Stadsbild

Stor omsorg har alltså vid planering av Hildeborg 7 lagts på att skapa en byggnadsvolym som förhåller sig till staden runt omkring. Byggnadens höjd har hållits nere för att skapa kontakt mellan stationshuset och Borgmästarvillan. En trappning av byggnaden har ändå gett förutsättningar för två våningar och därmed en volym som fyller sin plats i staden utan att upplevas som allt för dominerad av omkringliggande flerbostadshus. Den yta som tillskapas mellan gata och byggnad hjälper också till att bibehålla kontakt mellan Bjälkgatan och Borgmästarvillan, samt möjliggör för en del grönska närmast gatan. Kommunens bedömning att riksintresset vad gäller stadsbild och upplevelsen av Borgmästarvillan därmed inte påverkas negativt med planförslaget. Planförslaget bidrar snarare positivt eftersom denna lucktomt som består av en grusad yta och en klottrad stödmur har en negativ effekt på stadsbilden.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I planen har fastigheten försetts med bestämmelser om skydd av kulturvärden (**q_1, q_2**). Om bestämmelserna bedöms innebära att pågående markanvändning avsevärt försvåras kan fastighetsägaren i vissa fall ha rätt till ersättning av kommunen. Kommunens bedömning i detta fall är att pågående eller framtida användning av fastigheten (Hildeborg 2) inte kommer att avsevärt försvåras till den grad att bestämmelserna utlöser en ersättningsskyldighet enligt 14 kap PBL. Fastigheten har i gällande plan (21-P88:76) sen tidigare redan en bestämmelse om att skydd av kulturvärden. Området ligger även inom riksintresse för kulturmiljövården (x200) vilket motiverar q.

Vad gäller fastigheten Hildeborg 2 så begränsas markanvändningen kraftigt i gällande plan då hela ytan är prickad (**:::**), det vill säga mark som ej får bebyggas. Men den nya planen möjliggörs för en större byggrätt vilket kommer att höja fastigheten värde.

Ekologiska konsekvenser

Området innehåller idag inga naturvärden som riskerar att ta skada av genomförandet av planen. När området utvecklas till förmån för bostadsändamål ökar dock möjligheterna att området också förskönas med gröna inslag (buskar, träd, blommor). Även då planen inte tvingar fram anordnande av växtlighet så kan bestämmelserna som begränsar markens utnyttjande (**:::, b_2**) öka chanserna att dessa områden ändå nyttjas för plantering av olika slag. Vilket hade varit positivt för ett naturligt omhändertagande av dagvatten samt gynnande av den biologiska mångfalden.

Att utveckla dessa typer av ”lucktomter” är även resurseffektivt och hållbart på många sätt eftersom jungfrulig mark inte behöver tas i anspråk samtidigt som området i sin helhet kan få ett attraktivare uttryck och bidra till en mer sammanhållen stad.

Ekonomiska konsekvenser

Hudiksvalls kommun har en vision om att bli fler invånare vilket varje enskilt bostadsbyggande hjälper till med. Fler bostäder kan ge ökad inflyttning vilket genererar mer skatteintäkter.

Genom att fastigheten Hildeborg 7 idag inte är ansluten till kommunalt vatten och avlopp kommer ledningsägaren behöva ta ut en anslutningsavgift. Denna kommer dock inte helt täcka kostnaden för utbyggnaden av ledningsnätet.

För fastighetsägaren ökar byggrätten på fastigheten vilket ger ett ökat värde. Forskning har även visat att människor är beredda att betala mer för att få bo i en kulturmiljö.

Sociala konsekvenser

Bostäder

Det finns en stor efterfrågan på fler bostäder inom samtliga bostadskategorier, vilket framgår av kommunens bostadsförsörjningsprogram 2022. Detaljplanen anses bidra positivt till kommunens mål inom bostadsförsörjningen eftersom området planläggs för bostadsändamål (**B**) i ett centralt läge. Intilliggande byggnader innehåller olika typer av boendeformer och standard. Därmed kommer platsen, oberoende av vilken form av upplåtelse och prisklass det nybyggda får, vara ett område med blandade bostadsformer. Detta i sig är bra ur ett integreringsperspektiv, vad gäller integrering av olika samhällsklasser. Med förslaget skulle 5–6 bostadslägenheter kunna tillskapas.

Barnperspektivet

Barnperspektivet har endast betraktats med hjälp av kommunens checklista, där inga tydliga stora konsekvenser kunde ses. Precis som vuxna påverkas dock barnen av stadens utformning och det är därför av stor vikt att byggnader anpassas till miljön på platsen och att användningen av platsen skänker liv till gatan. Extra vikt har lagts vid detta i planarbetet.

Kultur

Vårt gemensamma kulturarv är viktigt för hur invånare identifierar sig med staden. Genom att införa nya varsamhetsbestämmelser på Borgmästarvillan och reglera nybyggnationen bedöms riksintresset för kulturmiljön värnas och skyddas långsiktigt. Att bebygga den plats som idag upplevs som ett sår i stadsbilden kan även förädla intrycket av kulturarvet på platsen genom ett modernt inslag som samspelar med den äldre bebyggelsen.

Trygghet och jämlikhet

En obebyggd plats utan funktion i en stad kan ge intrycket av att ingen bryr sig om platsen. Sådana platser kan även ge upphov till otrygghet. Att planen möjliggör för bostäder på en tidigare obebyggd, och delvis gömd, grusyta kan höja upplevelsen av att vara sedd, och därmed trygg, på den allmänna platsen intill.

Om byggandet som planen möjliggör kommer bidra till jämlikhet kan vara svårt att förespå. Goda möjligheter finns dock genom att framförallt mindre lägenheter planeras. Nybyggnationer har ofta en hög hyresnivå, men små lägenheter ger lägre hyresnivå som fler kan ha råd med.

Närheten till kollektivtrafik och centrum gör möjligheterna att leva utan bil goda, vilket är positivt för jämlikheten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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.

Organisatoriska frågor

Preliminär Tidplan

Samråd: maj 2023
Granskning: december 2023
Antagande: december 2024
Laga kraft: februari 2025 (om ej överklagad)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit 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. Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap

Inom planen finns ingen allmän plats. Direkt utanför planområdet finns allmän gata med kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Nedan anges ansvarsfördelning mellan kommunen och inblandade aktörer.

Vad som ska göras	Vem som ansvarar
Planarbete	Hudiksvalls kommun (Plan- och bygglov)
Utbyggnad av VA-ledningar för Hildeborg 7	Hudiksvalls kommun (Vatten och avlopp)
Utbyggnad av dagvattenledning för Hildeborg 2	Hudiksvalls kommun (Vatten och avlopp)
Omläggning/flytt av spillvattenservis	Exploatören
Upprätta servitut för dagvattenledning inom Hildeborg 7	Hudiksvalls kommun (Mark- och exploatering)
Byggnation inom kvartersmark	Exploatören
Markarbeten/grovplanering	Exploatören
Upprätta servitutsavtal för uteplats inom Hildeborg 2	Exploatören
Dagvattenåtgärder	Exploatören

Avtal

Planavtal

Planavtal är upprättat mellan byggnadsnämnden och exploatör för kostnader kopplade till upprättande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har upprättats av kommunens mark- och exploateringsenhet. Syftet med exploateringsavtalet är att avtala om exploatörens åtagande vad gäller fördröjning inom kvartersmark samt omläggning av dagvattenledning. Innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden ska exploateringsavtalet undertecknas av Hudiksvalls kommun och Skålbo Förvaltning AB.

Av avtalet framgår att exploatören:

- Åtar sig att fördröja dagvatten motsvarande en dagvattenvolym på 2,5m3 inom Hildeborg 7. Åtgärden skall genomföras inom fem år från det att bygglov beviljats för nybyggnation. Tänkt dagvattenlösning ska presenteras för VA och exploateringschef innan ansökan om bygglov görs.

- Åtar sig att genomföra omläggning av dagvattenledning/dagvattenservis för Hildeborg 2. Åtgärden skall genomföras inom fem år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

- Åtar sig att betala vite om åtgärder för omläggning av dagvattenledning/servis inte genomförts inom fem från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

- Åtar sig att betala vite om åtgärder för fördröjning inte genomförts inom fem år från det att bygglov för nybyggnation beviljats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger inte upphov till något krav på fastighetsreglering.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

För att säkerställa uteplats som inte är bullerstörd skrivs ett servitut mellan Hildeborg 7 och Hildeborg 2 som innebär att dom nya lägenheterna får nyttja den befintliga trädgården som ligger inom Hildeborg 2. Upprättande av avtalsservitut åläggs exploatören.

För att säkerställa åtkomst till kommunala dagvattenledningar inom Hildeborg 7 kommer ett servitut att behöva upprättas mellan kommun och fastighetsägare till Hildeborg 7. Hudiksvalls kommunen ansvar för att detta avtals tas fram.

Ingen förändring föreslås för det servitut som idag belastar Hildeborg 2 gällande vattenledningar (21-IM4-85/337.1). Ett 3,5 meter brett u-område inkluderas också i planen för att säkerställa markåtkomst.

Ingrepp i fornlämning

Delar av planområde ligger inom lämningen L1951:3217 (Hudiksvall 1:1) stadslager från stadens äldre skede från 1640-talet och framåt. Till lämningen hör också ett *fornlämningsområde*, som har samma skydd som fornlämning, vilket i aktuellt fall omfattar hela planområdet. Inom fornlämningsområde krävs tillstånd om markingrepp vilket ansöks hos länsstyrelsen.

Denna ansökan ansvarar byggherre för och frågan om ingrepp i fornlämning hanteras således utanför planarbetet.

Uteplatser

För att balkonger och terrasser som vetter mot öster skall kunna tillåtas/genomföras behöver gemensam uteplats tillåtas inom Hildeborg 2. För att detta skall vara juridiskt genomförbart behövs ett servitutsavtal för detta syfte upprättas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift sker enligt kommunens gällande taxa. Fakturering av upparbetade kostnader sker efter varje avslutat planskede. Planavgift bekostas av exploatören, enligt ingått avtal.

Plankostnader

Alla kostnader för planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

Ersättning

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1, 16 § 3 eller 9 kap. 13 § har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten (PBL 14 kap 10 §). Eventuella skyldigheter och rätten till ersättning regleras i PBL 14 kap.

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp (VA)

Vatten, spillvatten och dagvatten ska anslutas till kommunens ledningsnät i den förbindelsepunkt som kommunen anvisar. Avgiften för anslutningen ska erläggas enligt av kommunen fastställda taxa.

Dagvatten

Exploatören ska svara för och bekosta åtgärder för avledning av yt- och grundvatten. Detta innebär bland annat att den som utför byggnad eller markanläggning, och därvid skär av naturlig eller anlagd avrinningsväg, själv ska tillse att vattnet leds vidare eller tillvaratas på tillfredsställande sätt.

Dagvatten ska fördröjas och till viss del infiltreras inom fastigheten Hildeborg 7 innan det leds vidare in på dagvattenledningsnätet. Exploatören ansöker om anslutning och betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa.

Ny förbindelsepunkt

Fastigheten Hildeborg 2 dagvatten behöver kopplas bort från det kommunala spillvattenledningsnätet, och istället avledas till den kommunala dagvattenledningen. VA-verksamheten upprättar en anslutningspunkt vid fastighetsgräns i samråd med fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för nödvändig omläggning då befintlig spillvattenservis kan behöva flyttas för att möjliggöra byggnation inom Hildeborg 7. Omläggning/flytt bekostas av exploatör.

Avfall

Kommunens kretsloppsplan ska vara vägledande vid placering av utrymmen för hushållsnäraavfall. Stadsradhus förses där så möjligt med egna kärl för det avfall som kommunen ansvarar för. Insamlingsfordon tömmer kärl vid tomtgräns eller annan anvisad uppställningsplats.

Teleanläggning

Om befintliga teleanläggningar i nuvarande läge måste flyttas och Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering, ska detta lösas mellan exploatören och ledningsägare. Exploatören bekostar eventuell flytt.

Fiberledning

Fiberledning finns i anslutning till planområdet. Eventuell anslutningsavgift samt ledningsflytt står exploatören för.

Elledningar

Om befintliga teleanläggningar i nuvarande läge måste flyttas och Ellevio tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda ledningar för att möjliggöra exploatering, ska detta lösas mellan exploatören och ledningsägare. Exploatören bekostar eventuell flytt.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns i Bjälkgatan och ledningsägaren kontaktas vid eventuell anslutning.

Gator och trafik

Exploatören ska ansluta fastigheten till kommunens gatunät i anslutningsläge som regleras i detaljplan eller som medges i bygglov. Den anslutningsväg som erfordras mellan av kommunen utförd gata och fastighetsgräns ska utföras och bekostas av exploatören och ska utföras enligt anvisningar från tekniska förvaltningens gatusektion.

Om del av gata behöver stängas av vid byggnation ska ansökan om avstängning göras till Tekniska förvaltningen Hudiksvalls kommun. Reparation av skador som uppkommer på gata eller gångbana till följd av mark- och byggnadsarbetena skall bekostas av exploatören.

Markföroreningar

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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hudiksvalls Kommun

Michaela Eriksson
Planarkitekt

Emma Nordebo Snygg
Stadsarkitekt

Stefan Sundin Bromhed
Mark- och exploateringsingenjör

Anna Juhlin
VA-ingenjör