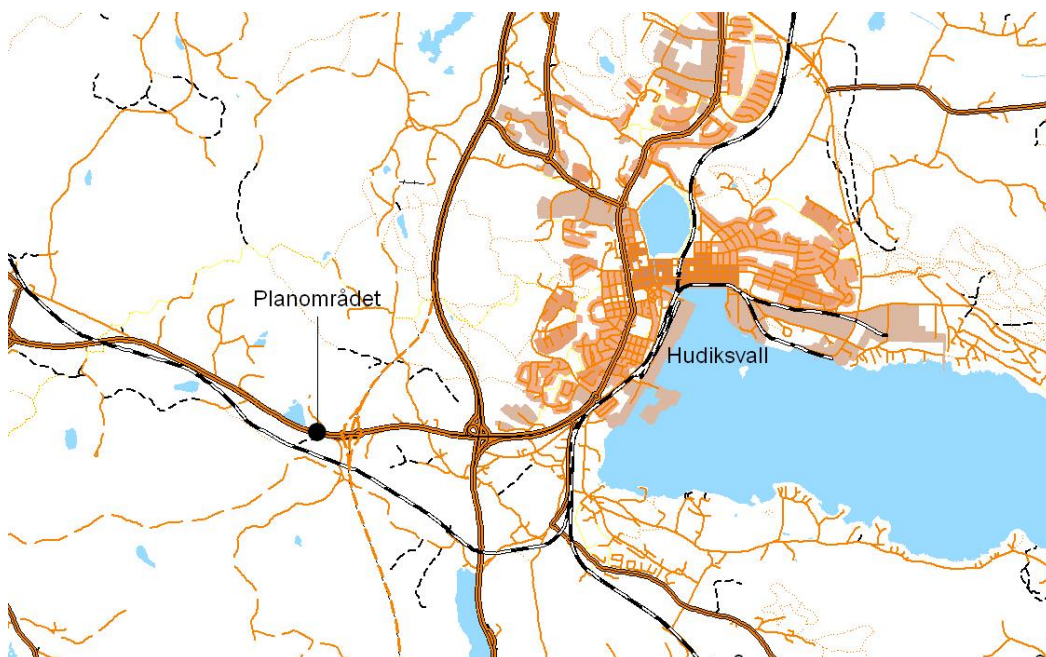


Detaljplan för

## Mo 3:30 m.fl.

Medskog i Hälsingtuna, Hudiksvalls kommun  
Upprättat 2014-03-31

## Granskningsyttrande



### Utlåtande efter utställning

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd under tiden den 7 februari till den 7 mars 2014 efter den föregående annonseringen i Hudiksvalls Tidning. Planen var utställd i kommunhuset, Plan –och bygg, Västra Tullhusgatan i Hudiksvall.

### Plan o bygglov

Handläggare: Anna-Karin Persson • Tfn: 0650-194 98 • E-post: anna-karin.persson@hudiksvall.se  
Postadress: 824 80 Hudiksvall • Besöksadress: Västra Tullgatan 6 • E-post: byggnadsnamnden@hudiksvall.se  
Tfn växel: 0650-190 00 • Fax: 0650-381 55 • www.hudiksvall.se • Org.nr: 212000-2379

## Innehållsförteckning

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>2</b>
<b>Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingen</b>	<b>3</b>
Ändringar i planbeskrivningen .....	3
<b>Sammandrag av inkomna synpunkter</b>	<b>4</b>
Länsstyrelsen.....	4
Kommunala instanser .....	4
Berörda statliga verk.....	4
Lanstingsinstanser.....	4
Berörd allmänhet och fastighetsägare.....	4
Övriga inkomna synpunkter.....	4
Ämnesvisa sammanfattning och kommentarer ”Övriga inkomna synpunkter” .....	5
1.    Lokaliseringsprövning i MKB – samrådande.....	5
2.    Definitionsfråga angående sakägare.....	6
3.    Undantag för livsmedelshandel .....	7
4.    Droppar för trafikförsörjning .....	8
5.    Förvärvandet av fastighet som ökar i värde.....	8
6.    Prövning ur ett kommunomfattande perspektiv .....	9
7.    Konkurrens och mot handel i stadskärnan .....	9
8.    Synpunkter på framtida cykelväg.....	9
9.    Synpunkter kring Hudiksvall som ekokommun .....	10
10.   Medverkande tjänstemän.....	10

## Ändringar som gjorts i detaljplanehandlingen

### Ändringar i planbeskrivningen

Ny text markeras med kursivering och den ursprungliga texten återges inom parentes.

#### **Byggnadsutformning**

Ett förtydligande gällande takens utformning har gjorts för att det ska bli lättare att göra en tolkning i bygglovsskedet då det är oklart om det som avses i orginaltexten egentligen är mansardtak.

Ändring från symetrisk till rytmiskt är även detta ett förtydligande som gör tolkning i bygglovsskedet enklare, eftersom det är en upplevd regelbundenhet som eftersträvas, inte en regelmässig symetri.

”Utformningen av ny bebyggelse är mycket viktig eftersom området blir den nya entrén till Hudiksvall där många trafikanter passerar. De nya byggnaderna *föreslås* (bör)vara en form av modern tolkning av det gamla genuint ”Hudiksvallska”, med ansats av byggnaderna i Fiskarstan, hamnområdet och Åvik.

Byggnadsvolymererna i den norra delen kan variera i höjd, skala och material för att ge en variation i formspråket. Fasader (är) *kan vara* av trä eller puts, (inte plåt) *men bör inte vara av* plåt. Taken *bör* (nytt ord) bekläs med tegel eller slätfalsad plåt. (Takformen bör vara sadeltak eller brutet sadeltak.) Takformen föreslås efterlikna de tak som återfinns bland byggnaderna i fiskarstan, hamnområdet och Åvik. Fönstren placeras (symetriskt) *rytmiskt* i fasaden. Entréerna bör göras med stor omsorg. ”

Redaktionella ändringar har gjorts och en viss talspråkighet har tagits bort från texten med införande av orden *bör* och *föreslås*.

#### **Cykelbana mellan staden och planområdet**

Eftersom det påpekas att uppgifter kring avstånd inte stämmer så tas uppgiften bort:

”I avvaktan på utredningen om Dellenbanans användning bör spårets planskilda korsning under nya E4, (ca 40 meter sydöst) om planområdet, kunna användas för gång- och cykeltrafik till området. Trafiken på banan är sedan länge nedlagd och kontaktledningarna borttagna. En ny GC-väg måste anläggas mot Sörrå för att kunna skapa en förbindelselänk mellan staden och Medskog.”

## Sammandrag av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

*Sammanfattning*

*Länsstyrelsen har inte för avsikt att pröva ärendet enligt 11 kap 10 § plan – och bygglagen.*

### Kommentar:

Noteras.

### Kommunala instanser

Inga synpunkter.

### Berörda statliga verk

Inga synpunkter

### Lanstingsinstanser

Synpunkter har framförts av X-trafik

*Sammanfattning*

1. *Det framförs krav på möjligheten att åka till och från området med buss.*
2. *Det framförs krav på att en framtida busslinje ska ha en möjlighet att vända inom planområdet.*
3. *Det framförs synpunkter på att ytor busshållplatser och väderskydd är nödvändiga för kollektivtrafikförsörjningen i området.*

### Kommentar:

1. Eftersom planområdet endast gränsar till norra delen av riksvägen så finns ingen rådighet i planen över vägsträckning längs med RV84:s södra del.
2. Bygglovhandlingar insända inom ramen för befintlig detaljplan visar att värdmöjlighet för buss tillskapats inom planområdet.
3. Planen medger endast användningen natur i området närmast körbanan. Detta innebär att om det inte finns utrymme för ytor som busshållplats och väderskydd inom vägområdet så kommer marken i anslutning till vägområdet medge sådant utrymme.

### Berörd allmänhet och fastighetsägare

-

### Övriga inkomna synpunkter

1. Miljöpartiet de gröna
2. Jomaloki AB

3. Företagarna Hudiksvall
4. Synpunktsförfattare 1
5. Jan Krantz – protestlistor mot handel i Medskog
6. Synpunktsförfattare 2
7. Guldsmedens –och Fyrens företagarförening
8. Synpunktsförfattare 3
9. Dellenbanan AB
10. Omställning Hudiksvall

## **Ämnesvisa sammanfattning och kommentarer "Övriga inkomna synpunkter"**

### 1. Lokaliseringsprövning i MKB – samrådande

*Synpunkter har framförts av Omställning Hudiksvall, Miljöpartiet de gröna, Jomaloki AB, Företagarna Hudiksvall, Guldsmedens –och Fyrens företagarförening*

*Sammanfattning:*

*Det framförs att ingen lokaliseringssamråds i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) tillhörande ärendet. Det hävdas vidare att det i samrådet ska redovisas alternativa lokaliseringar för föreslagen användning och att de olika lokaliseringarna ska konsekvensbeskrivas.*

#### **Kommentar:**

#### **Kommunikationsvägarna E4/RV 84**

För att pröva förutsättningar för handel, trafikantservice och industriändamål inom aktuellt planområde har en MKB upprättats.

Under rubriken "Andra utbyggnadsalternativ" s 11 påpekas det att någon etablerad strategi för handel under tidigare år inte funnits i Hudiksvall. Läget vid de stora kommunikationsvägarna E4/RV 84 har varit avgörande för kommunens ställningstagande i val av planområde.

Lokaliseringen av planområdet i anslutning till kommunikationsvägarna E4/RV 84 motiveras av att läget utökar upptagningsområdet och för handel och på så sätt skapar goda förutsättningar för etablering av handel.

#### **Kommunala ställningstaganden**

Två kommunala ställningstaganden har gjorts gällande extern handel i Hudiksvall.

I översiktsplanen antagen 2008 pekas två områden ut för handel (Medskogområdet och ett område i nära anslutning till den mellersta infarten från E4).

Området som ligger i närheten av den mellersta infarten till staden är i dagsläget ianspråktagen och hade inte heller innan ianspråktagandet tillräckligt stor yta för att kunna rymma ändamålen som prövas inom aktuellt planområde.

Sedan uppdraget gavs till Plan –och byggkontoret av byggnadsnämnden (BN §104 2013-08-27) att pröva förutsättningarna för ändamålen handel, industri och trafikantservice inom rubricerat planområde har kommunfullmäktige i Hudiksvall antagit en handelsstrategi.

I Hudiksvalls kommuns handelsstrategi (antagen §163 2013-11-25) redovisas fyra olika lägen för handel lokaliserade i halvexterna och externa områden;

Hudiksvalls kommun samlar den externa och halvexterna handeln på fyra platser i eller i närheten av kommunhuvudorten: Furulund, södra delen av Kattvikskajen, Medskog och Sanna. Innan ytterligare stormarknad för livsmedel planläggs i något av områdena ska utredning göras om dess konsekvenser för naturmiljön, trafik och livsmedelservice i omkringliggande områden.

Inget av dessa områden (Furulund, södra delen av Kattvikskajen och Sanna) befinner sig i ett jämförbart läge i anslutning till de stora kommunikationsvägarna E4 och RV 84.

### Jämförelse i lokaliseringsprövning

Vid en jämförelse krävs jämförbarhet. Följande krav ställs på ett område som ska kunna jämföras med Medskogområdet:

- Området är utpekade i översiktsplanen 2008 för handel/området finns utpekade för handel i handelsstrategin
- området har en närhet till kommunikationsvägarna E4 och RV84
- området har en yta som rymmer användningen av området.

Medskogsområdet är det enda alternativet som är utpekade i översiktsplanen/handelsstrategin som uppfyller kriteriet om närhet till E4 och RV84 samt har en yta som rymmer användningen av området.

## 2. Definitionsfråga angående sakägare

*Synpunkter har framförts av Jomaloki AB.*

*Sammanfattning:*

*Det påpekas att gällande plan har en genomförandetid som inte har gått ut och att planen inte ska ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden.*

*Jomaloki påpekar sig motsätta sig planen som sakägare och berörd fastighetsägare som kommer att lida ekonomisk skada. Termen "berörd sakägare" åberopas för att i egenskap av sådan i lagens mening (PBL 4 kap §39) kunna motsätta sig förslaget till detaljplan.*

### **Kommentar:**

Se tidigare svar nedan, från samrådsredogörelsen upprättad efter samråd som hållits för rubricerat förslag till detaljplan.

”Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har **fastighetsägarna** rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Plan - och bygglag (2010:900) 14 kap 9 §

Nedan följer ett resonemang kring vem som kan utkräva ersättning och vem som har rätt att motsätta sig planen så att den inte blir ändrad under genomförandetiden.

Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska man normalt upprätta en fastighetsförteckning. Denna förteckning visar vilka som är sakägare i planärendet.

Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen utan utgör ett underlag för planarbetet och ska ange vilka fastigheter som berörs av planförslaget och vilka fastighetsägare med flera som är sakägare. Att veta vilka som är sakägare är viktigt i samrådsskedet, i granskningsskedet och när man sänder ut underrättelser om att planen har antagits. Plan - och bygglag (2010:900) 5:8

Berörda av planen är de fastigheter som till någon del omfattas av detaljplanen, men enligt praxis även de som direkt angränsar till planområdet. Även fastigheter på större avstånd kan vara berörda om deras utnyttjande påverkas, exempelvis genom störningar från den verksamhet som ska bedrivas inom planområdet.”

### 3. Undantag för livsmedelshandel

*Synpunkter har framförts av Omställning Hudiksvall, Miljöpartiet de gröna, Jomaloki AB, Företagarna Hudiksvall, Guldsmedens –och Fyrens företagarförening, Dellenbanan AB*

*Sammanfattning:*

1. *Det framförs att Varuförsörjningsplan 1979 har ett syfte som inte överensstämmer med syftet med att undanta livsmedel i aktuell detaljplaneprövning och att ställningstagandet i Varuförsörjningsplanen därför inte kan anges som ett särskilt skäl att undanta livsmedel från handel.*
2. *Det framförs även att varuförsörjningsplanen är så pass gammal att den inte kan betraktas som aktuell.*

#### **Kommentar:**

Se utdrag från planbeskrivningen som beskriver Varuförsörjningsplanens syfte samt på vilka grunder ett undantag för livsmedel kan göras:

1. I uppdraget att möjliggöra handel i denna plan ingår ett undantag för livsmedel. För att kunna undanta livsmedel i bestämmelsen handel står det i 4 kap. 37§ PBL att det måste finnas ”... särskilda skäl av betydande vikt”.

Handel kan specificeras men kommunen måste då ta fram en särskild utredning; varuförsörjningsplan eller motsvarande, som styrker att det finns skäl av betydande vikt. Ett särskilt skäl av betydande vikt kan också vara att kommunen har gjort tydliga ställningstagande tex vad gäller miljömål. Ställningstagandet kan innebära att kommunen ska lokalisera sin handel så att den totala vägtrafiken begränsas och att lokaliseringen av handeln bidrar till en god och långsiktigt hållbar livsmiljö.

I Hudiksvalls kommun finns en varuförsörjningsplan från 1979.

Varuförsörjningsplanens målsättning är att främja god service vad gäller tillgång på livsmedelsbutiker även i glesbygden.

I en utredning framtagen av HUI har utretts vilka konsekvenser handel inom planområdet sannolikt kommer att få på konkurrenssituationen i Hudiksvall och regionen. I rapporten framgår att underlaget för livsmedelshandel är så begränsat att nyetableringar kommer att påverka etablerad livsmedelshandel negativt. Alla butiker kommer att påverkas, men påverkan blir störst på de butiker som ligger nära den nya etableringen. Butiker som redan idag har dålig lönsamhet kan därför behöva stänga.

Hudiksvalls Kommun är medlem i föreningen Sveriges ekokommuner sedan 2002. Externhandel medför ökad trafik och då i synnerhet dagligvaruhandel, vilket inte kan anses bidra till en god och långsiktig hållbar livsmiljö. Med stöd av ställningstagandet i varuförsörjningsplanen, handelskonsekvensanalysen och kommunens strävan att vara en ekokommun så anses att det finns särskilda skäl av betydande vikt (4 kap. 37§ PBL) att undanta livsmedel i denna plan.

3. Ställningstagandet i varuförsörjningsplanen är 35 år gammalt. Inga aktuella händelser har framkallat behov av eller på annat sätt motiverat ett nytt ställningstagande gällande varuförsörjning i Hudiksvall.

Ställningstagandet är i dagsläget aktualiserat och återopat eftersom det i HUI:s handelskonsekvensanalys (2012) konstateras att etablering av livsmedelsförsäljning i det aktuella planområdet kan få konsekvenser som motverkar ambitionen att varuförsörja glesbygden. Varuförsörjning av glesbygden är syftet med ställningstaganden och strategier som beskrivs i Varuförsörjningsplanen från 1979.

Kommunen bedömer i detta ärende att det är motiverat att använda ett ställningstagande som är 35 år gammalt, eftersom dess syfte är lika aktuellt idag som för 35 år sedan.

#### 4. Droppar för trafikförsörjning

*Synpunkter har framförts av Synpunktsförfattare 3.*

*Sammanfattning:*

*Den trafiklösning som kallas droppar som ska trafikförsörja planområdet innebär inte någon lösning för oskyddade trafikanter.*

#### **Kommentar:**

Synpunkten noteras.

#### 5. Förvärvandet av fastighet som ökar i värde

*Synpunkter framförts av Guldsmedens och Fyrens företagarförening, Jomaloki AB*

*Sammanfattning:*

*Synpunkter har framförts i samråd och under granskning kring värdeökning av mark inom planområdet. Kommunen var tidigare ägare till marken inom planområdet och vid ett upprättande av en ny detaljplan där ändamålet handel medges så kan en värdeökning på marken väntas.*



**Kommentar:**

Värdering av marken skedde vid försäljning av och en retroaktiv värdering, följd av en ekonomisk transaktion mellan kommunen och fastighetsägaren är inte möjlig.

## 6. Prövning ur ett kommunomfattande perspektiv

*Synpunkten har framförts av synpunktsförfattare 2.*

*Sammanfattning:*

*Det anses att prövningen inte sker av användningsbestämmelserna ur ett bredare kommunövergripande perspektiv.*

**Kommentar:**

Planen har stöd i Översiktsplan 2008. Se punkt 3.

## 7. Konkurrens och mot handel i stadskärnan

*Synpunkter har framförts av Omställning Hudiksvall, Jomaloki AB, Företagarna Hudiksvall, Guldsmedens –och Fyrens företagarförening, protestlistor Jan Krantz och Miljöpartiet de gröna*

*Sammanfattning:*

*Det anses att centrumhandeln kommer lida skada av att externhandel etableras.*

**Kommentar:**

I kommunens översiktsplan antagen 2008 gjordes ett politiskt ställningstagande att tillåta ändamålen handel och service i Medskogområdet. Det har tagits fram en handelskonsekvensutredning av HUI för att belysa de konsekvenser som handel i Medskog får för handeln i Hudiksvall med omnejd. Det finns tendenser som visar på en negativ påverkan på centrumhandeln i handelskonsekvensanalysen. Handelskonsekvensanalysen som tagits fram av HUI är en del av det beslutsunderlag som tagits fram för att politiker ska kunna väga samhällsintressen mot varandra för att sedan kunna göra ett politiskt ställningstagande.

## 8. Synpunkter på framtida cykelväg

*Synpunkter har framförts av Miljöpartiet de gröna och Dellenbanans vänner.*

*Sammanfattning:*

*Det påpekas att det är viktigt att ett genomförbart alternativ tas fram för gång-och cykelvägsanslutning mellan Hudiksvalls stad och Medskogområdet. Det påpekas även att Dellenbanan inte är ett bra alternativ för att lösa gång-och cykelvägsfrågan.*

**Kommentar:**

En utredning som har gjorts av WSP, på uppdrag av Trafikverket visar på flera möjliga sträckningar av gång - och cykelväg mellan Medskogsområdet och Hudiksvalls centrala delar. Utredningen finns som en del av de handlingar som tillhör ärendet.

Kommunens ÖP från 2008 öppnar för att kunna använda Dellenbanan eller del av den som cykelväg.

Någon rådighet över cykelbanans sträckning kommer inte att finnas inom aktuellt planområde. Frågan om cykelbanans sträckning kan inte avgöras inom planarbetet.

## 9. Synpunkter kring Hudiksvall som ekokommun

*Synpunkter har framförts av Omställning Hudiksvall och Miljöpartiet de gröna.*

### *Sammanfattning:*

*Det anses att externhandel har en effekt på bilburenheten i kommunen. Det anses att en eventuell ökningen av biltrafiken inte har utretts tillräckligt. Kommunens övergripande mål som ekokommun befaras inte uppfyllas om beslut fattas som undergräver målsättningen. Det finns en förståelse och acceptans för den befintliga planens syften, men inte för tillägget handel med undantag för livsmedel. Det påpekas att det är kommunen som har ett grundläggande ansvar att se till att det finns ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser och service som i sin tur medverkar till att samhällets totala transportbehov minskar.*

### **Kommentar:**

Konsekvenser kring ekonomisk och ekologisk hållbarhet tas fram i detaljplanen och vägs mot varandra i ett politiskt ställningstagande. Ytterst är verkandet för målen som ekokommun en politisk prioriteringsfråga i fråga om lokalisering och resursfördelning.

Hudiksvalls mål som ekokommun är övergripande. En avgränsning har gjorts i MKB:n till att beskriva konsekvenser för miljö kvalitetsnorm (MKN) på plats. Det är en känd företeelse att människor i stor utsträckning använder sig av bilen som färdmedel vid handel i externa lägen.

Målen som ekokommun kan möjliggöras genom förslag till åtgärder i detaljplaner. I denna detaljplan föreslås åtgärder som genomförs utanför detaljplanens område dvs. kompensation av utsläpp genom gång, cykel, -och kollektivtransporter samt arbetspendling med kollektivtrafik.

## 10. Medverkande tjänstemän

I detta granskningsutlåtande har Mats Gradh och Anna-Karin Persson medverkat.

Hudiksvall  
Plan –och bygglovskontoret

2014-03-31

Mats Gradh  
Stadsarkitekt

Anna-Karin Persson  
Planarkitekt