

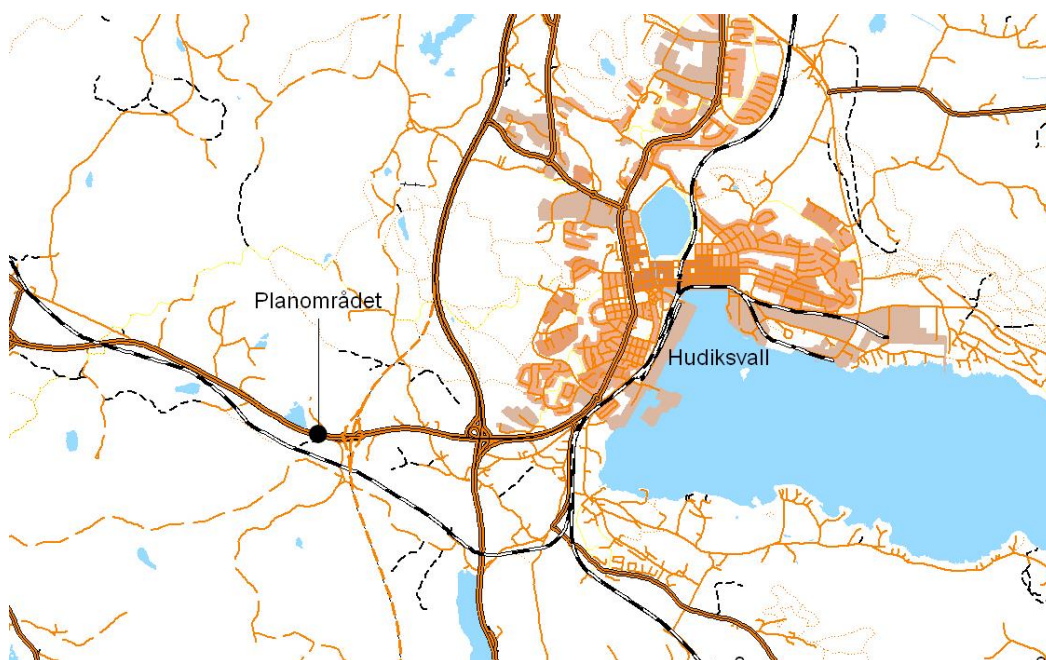
Detaljplan för

Mo 3:30 m.fl.

Medskog i Hälsingtuna, Hudiksvalls kommun

Upprättad 2014-01-17

Samrådsredogörelse



Bakgrund

Samrådsförslaget har funnits tillgänglig för allmänheten på Plan - och byggkontoret i centrala Hudiksvall, samt på kommunens hemsida under tiden den 19 november till den 13 december 2013. Förslaget till detaljplan för Mo 3:30 m.fl. syftar till att förutom den redan befintliga planens användningsbestämmelser även innefatta handel med undantag av livsmedel.

Planens bakgrundshistoria finns angiven i inledningen till den planbeskrivning som tillhör planen.

Inkomna yttranden med synpunkter:

Statliga instanser:

Länsstyrelsen Gävleborgs Län

Kommunala instanser:

Tekniska förvaltningen

Norrhälsinge miljökontor

Kommunala Handikapprådet

Lantmäteriet

Kommunala Handikapprådet

Andra kommuner:

Ljusdals kommun

Organisationer:

Omställning Hudiksvall

Dellenbanan AB

Synpunktsförfattare:

Synpunktsförfattare 1

Synpunktsförfattare 2

Inkomna yttranden utan synpunkter:

Statliga instanser:

Skanova

Trafikverket

Andra kommuner:

Söderhamns kommun

Ämnesvis sammanfattade synpunkter:

1. Inkomna synpunkter rörande tillgänglighet till Medskogsområdet
Länsstyrelsen Gävleborgs län, Dellenbanan AB, Omställning Hudiksvall och Synpunktsförfattare 1 har framfört följande synpunkter:

- 1. Sammanfattningsvis anses det att en lösning för gång - och cykelväg som är ekonomiskt genomförbar ska presenteras i detaljplanens handlingar.*
- 2. Det poängteras vidare att det är viktigt att kommunen beskriver hur man skapar tillgänglighet för olika sociala grupper till Medskogsområdet.*
- 3. Det föreslås även en annan trafiklösning än den som kommunen tidigare föreslagit.*

Kommentar:

1. 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 banan eller del av den som cykelväg.

Kommunstyrelsen har hösten 2013 yttrat sig över Region Gävleborgs länstransportplan, dvs de mer än 900 Mkr som ska användas för insatser på statlig infrastruktur i länet fram till 2025. Där skriver Hudiksvalls kommun följande:

"Det är lätt att instämna i att det är angeläget att lyfta fram behoven av ökade investeringar i infrastrukturen för gång och cykel. För Hudiksvalls kommun är det tänkbart med flera gc - vägar på det statliga vägnätet där, som anges bland åtgärder, Hudiksvall - Iggesund är en sådan sträcka. Även Hudiksvall - Sörforsa är ett angeläget cykelstråk som kan utvecklas, där den nedlagda järnvägen Dellenbanan kan utgöra ett testområde för cykling på järnvägsbank, likväl som andra alternativa cykelvägar kan övervägas."

Trafikverket har som ett underlag inför Länstransportplanen tittat på samhällsekonomiska effekter av en 2+1-väg Hudiksvall-Sörforsa. Där kan Dellenbanan tänkas utgöra en gc-väg. Dock har detta inte blivit föremål för ytterligare åtgärder inom Trafikverket och Region Gävleborg, men kan ändå nämnas i sammanhanget.

Det finns goda argument för att se det som att kommunen är beredd att pröva frågan om gc - lösning på Dellenbanan, t ex genom djupare utredning, åtgärdsvalsstudie el. dyl. Det finns ännu inget slutligt ställningstagande i frågan.

2. Kommunen beskriver i planbeskrivningen hur man skapar tillgänglighet till Medskogsområdet genom att möjliggöra att området förses med kollektivtrafik genom att bussar kan stanna på båda sidor om väg 84. Att försörja området med kollektivtrafik är en långsiktig lösning som ska eftersträvas.

3. Förslaget har noterats.

2. Synpunkt rörande Dellenbanan

Dellenbanan AB och Omställning Hudiksvall har framfört följande synpunkter: Sammanfattningsvis finns synpunkter om att Dellenbanan inte ska användas för annat ändamål än dess ursprungliga. Fråga ställs angående finansiering av en framtida cykelväg.

Kommentar:

För motivering av kommunens inriktning att eventuellt pröva förutsättningarna för att skapa en cykelväg på Dellenbanans banvall, se svar ovan. Det finns inte anledning att tro att Trafikverket skulle finansiera en framtida cykelväg.

2. Synpunkter kring utformningsriktlinje

Omställning Hudiksvall har framfört följande synpunkt: Sammanfattningsvis anses att gällande detaljplans utformningsriktlinjer ska föras in även i den nya detaljplanen samt att området ska utformas som området "Green zone" i Umeå.

Kommentar:

Synpunkten att införa riktlinjen från befintlig detaljplan tillgodoses. Det är inte möjligt att föra in detaljerade bestämmelser för hur området ska utformas i planbestämmelser. För att kommunen ska ha maximalt inflytande måste värdet av en sådan utformning vara konstaterad vid försäljning av marken så att ett exploateringsavtal binder den nya markägaren till dylika åtaganden.

3. Synpunkter gällande externhandel och utarmning av centrumhandel

Omställning Hudiksvall och Synpunktsförfattare 2 har framfört följande synpunkt: Sammanfattningsvis anses att centrumbandeln 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 centrumbandeln 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.

4. Synpunkt gällande handelskonsekvensbeskrivning:

Omställning Hudiksvall har framfört dessa synpunkter: Sammanfattningsvis anses att det i konsekvensutredningen borde ha tagits hänsyn till internhandels påverkan på befintlig och tillkommande handel i Hudiksvall och det krävs att konsekvensanalysen kompletteras med en analys av ändrade marknadsförutsättningar till följd av internhandeln utbredning. Det krävs även att det görs en undersökning av hur många arbetstillfällen som kommer att försvinna i Hudiksvall vid en etablering av handel i Medskog genom att göra en enkät hos alla företag i och omkring centrum.

Kommentar:

Meningen "Internhandeln tar andelar av den totala köpkraften lokalt och globalt." förs in i planbeskrivningen. Det ses inte som motiverat att ytterligare utreda sakfrågan eftersom det är en förutsättning som är marknadsövergripande och inte en följd av eventuell etablering av handel i Medskogområdet.

5. Synpunkter gällande kommunens ställningstaganden och övergripande mål:

Omställning Hudiksvall, Norrhälsinge miljökontor och Länsstyrelsen i Gävleborg har följande synpunkter: Sammanfattningsvis anses att externhandel har en effekt på bilburenheten i kommunen. Det anses att en eventuella 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. Översiktsplanens utpekande av Medskogsområde i översiktsplanen påpekas vara ett specifikt utpekande av området som en entré till staden, men främst med möjliggörande service för trafikanter.

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 sambällets totala transportbehov minskar.

Kommentar:

Konsekvenser kring ekonomisk och ekologisk hållbarhet tas fram i detaljplanen och vägs mot varandra i ett politiskt ställningstagande. Ytterst är verkan 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 delvis möjliggöras i detaljplan och förslag till åtgärder i denna detaljplan är kompensation av utsläpp genom att kommunen möjliggör, gång, cykel, -och kollektivtransporter samt arbetspendling med kollektivtrafik.

Översiktsplanens intentioner med utpekandet av Medskogområdet som ett område för handel är föremål för tolkning i ett yttrande. Detta noteras, men är inte i dagsläget avgörande då översiktsplanen inte har någon juridisk bindning och är ytterst beroende av att vara politiskt förankrad för att kunna vara ett verksamt styrmedel.

6. Synpunkter framförs gällande mellankommunala intressen:

Sammanfattningsvis framförs att det är viktigt att väga in vilka konsekvenser etablering av handel innebär för omgivande orter och kommuner ur ett handels - och konsumentperspektiv.

Kommentar:

Det klargörs i HUI:s rapport kring handel att det krävs ett utflöde av kunder från omgivande kommuner för att nå normala omsättningsnivåer på handel i Medskogsområdet. Det klargörs också i rapporten att handeln i Medskog inte har möjlighet att ta andelar av marknaderna kring Sundsvall och Gävle. En möjlig tolkning är att handel i Medskog kan påverka detaljhandeln i närliggande kommuner och orter. Detta införs i planbeskrivningen.

7. Synpunkter framförs gällande planbestämmelser och plankartan

Lantmäteriet, Tekniska kontoret och Norrhälsinge miljökontor har framfört följande synpunkter: Sammanfattningsvis framförs synpunkter kring planbestämmelser som ska föras in från befintlig plan samt otydligheter i planförslaget som bör korrigeras.

1. Naturmarken föreslås förutom användningen "naturmark" även indelas i områden för "tomtmark", "dagvattenhantering" och "naturmark" för att skydda marken. Själva definitionen för begreppet "naturmark" föreslås vara "mark som inte berörs av någon form av grävarbeten, massförflyttningar eller massuppläggning".
2. Texten "natur" bör föras in i kartans norra del.
3. Beteckningen y bör ersättas med ett y-område
4. Den GA-anläggning som finns i den norra delen av området bör markeras med GA på plankartan.
5. Bestämmelsen "Byggnadsutformning" refererar till en rubrik i befintlig plans beskrivning. Texten saknas i planförslaget.

Kommentar:

1. Om man med "tomtmark" menar att naturmarken ska fastighetsregleras så att den tillhör någon av de fastigheter som i planens regleras som kvartersmark så skulle marken ändå vara betecknad som naturmark och därmed inte exploaterbar.

Med ambitionen att göra flexibla planer som håller över tid så har bestämmelsen dagvattenhantering utformats så att den tar hänsyn till att hantering ska ske, men inte exakt var. De två främsta anledningarna till att en exakt utformning och lokalisering av dagvattenhanteringen inte är lämplig är att det kan ta lång tid innan en plan verkställs och att vi inte vet hur dagvatten hanteras i framtiden. Vi vet inte heller hur området utformas och därmed inte vilka volymer av dagvatten som ska tas omhand.

I plankartan finns små möjligheter att sätta restriktioner på naturmarken. Det går att skydda marken om det bedöms finnas naturvärden. Två sätt att skydda mark och träd inom ett område genom bestämmelser i plankartan, är att höjdsätta ett område och att sätta bestämmelsen rivningslov på enskilda träd. Markägaren har dock rätt att söka lov att fälla träden och ska få det om inga speciella naturvärden bedöms finnas och fällningen bedöms nödvändig för att kunna genomföra planens intentioner.

Om kommunen äger mark och ska sälja den i samband med upprättande av en detaljplan så kan ett exploateringsavtal upprättas i vilket skydd för marken kan inrättas.

2. Synpunkten tillgodoses.
3. Det viktigaste med bestämmelsen y är att det finns möjligheter till in- och utfart och detta möjliggörs genom planbestämmelsen y. Någon närmare specificering behövs inte.
4. GA-anläggningen finns redan i plankartan.
5. Texten införs i planbeskrivningen.

8. Synpunkter på texten i planbeskrivningen:

Omställning Hudiksvall, Lantmäteriet och Tekniska kontoret har följande synpunkter: Sammanfattningsvis anses att text under styckena "Byggnadsutformning", "Natur", "Trafik", och "Avfall" bör införas eller förtydligas.

1. Texten som beskriver riktlinjer för byggnaders utformning i den antagna planen togs bort i samrådet på denna plan, det finns anledning att införa den igen.
2. En felaktighet gällande förbättringar av väg 84 finns i samrådshandlingen och bör korrigeras.
3. En förtydligande text under rubriken "Avfall" efterfrågas.

4. att det bör specificeras i detaljplanen att parkeringsytor ska anläggas med ett ytmaterial som är genomsläppligt för regnvatten för att minska risken för att dagvattendammarna vid stora flöden svämmar över till bäcken och/eller Fannsmyran.

5. Under rubriken risker bör följande text föras in: ”På grund av gasledning för metangas från Uhberget som passerar området bör en utrymningsplan upprättas.”

Kommentar:

1. Synpunkten tillgodoses.

2. Synpunkten tillgodoses.

3. Planering för avfallshantering tas i bygglovsskedet. Denna plan är allt för odetaljerad för att kunna tillgodose t.ex. fordons vädradie.

4. I planbeskrivningen finns texten nedan, synpunkten är redan tillgodosedd.

”Den markanvändning som planen medger, med stora hårdgjorda ytor, resulterar i stora volymer dagvatten med olika föroreningar, bl.a. tungmetaller och oljor. Åtgärder krävs för rening och utjämning av flöden innan vattnet når recipienten. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas. En planbestämmelse anger att dagvatten från kvartersmarken ska omhändertas lokalt genom fördröjning och rening, samt infiltreras där så är möjligt. Åtgärderna för hantering av dagvatten kräver ytor antingen lokalt på tomtmark eller annan plats. Åtgärderna kan vara t.ex. ytlig infiltration i grönytor, öppna dagvattenrännor/diken, gräsförsedda rasterytor, filtervallar och dammar. Inom naturmarken norr om Rv84 kan dagvattendamm anläggas.”

5. Synpunkten tillgodoses.

9. Synpunkter gällande planens genomförandetid

Synpunktsförfattare 2 påpekar följande: Sammanfattningsvis 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. Synpunktsförfattaren påpekar sig motsätta sig planen som sakägare och berörd fastighetsägare som kommer att lida ekonomisk skada.

Kommentar:

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.

10. Synpunkter på värdeökning till följd av ändamålet handel och dagligvaruhandel

Omställning Hudiksvall har följande synpunkt:

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. Det anses att en värdeökning föranledd av att handeln skulle innefatta dagligvaruhandel skulle komma kommunen till godo genom att en ekonomisk ersättning betalas ut.

Kommentar:

I syftet med planen (bla att medge handel med undantag för livsmedel) ingår att förhindra att dagligvaruhandel sker inom Medskogområdet. En värdering av marken skedde vid försäljning av marken och en retroaktiv värdering, följd av en ekonomisk transaktion mellan kommunen och fastighetsägaren är inte möjlig.

11. Kvarstående synpunkter (inom planområdet) efter samrådet:

Inga kvarstående synpunkter inom planområdet.

12. Medverkande tjänstemän

I denna samrådsredogörelse har Mats Gradh, Anna-Karin Persson och Kristupas Liorancas medverkat.

Hudiksvall
Plan –och bygglovskontoret
2014-01-17

Mats Gradh
Stadsarkitekt

Anna-Karin Persson
Planarkitekt