

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för fastigheten Hildeborg 7 m.fl. i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

#### 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 idag 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.

#### Samrådet

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden **24 maj till 7 juni 2023**. Underättelse har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens digitala anslagstavla och hemsida samt fysiskt på Guldsmeden (Hudiksvalls Servicecenter).

Under samrådet har det inkommit 10 yttranden till plan- och bygglovskontoret.

#### Myndigheter

Lantmäteriet	2023-05-31
Länsstyrelsen	2023-06-07
Trafikverket	2023-06-07

#### Kommunala förvaltningar

Norrhälsinge räddningstjänst	2023-05-24
------------------------------	------------

Hudiksvalls Va-verksamhet 2023-06-07

## Övriga

Postnord 2023-05-23  
 Hälsinglands museum 2023-05-23  
 Ellevio 2023-05-25  
 X-trafik 2023-05-30  
 Telia AB/Skanova 2023-06-05

## Inför granskning görs följande ändringar/tillägg

- Bestämmelsen (**k**<sub>1</sub>) byts ut mot (**q**<sub>2</sub>) 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.*
- De planbestämmelser som inte/omfattas av den sekundära egenskapsgränsen förtydligas i plankartans innehållsförteckning samt att ett förtydligande om detta även görs i planbeskrivningen.
- Bestämmelsen (**f**<sub>2</sub>) omformuleras till att istället ange: *fasad ska till minst 75% vara av puts i ljus kulör och/ eller granitklädd likt Borgmästarvillans sockel.* Bestämmelsen begränsas vidare till att enbart gälla inom det område som motsvarar byggnadens ”nedervåning”, det vill säga, inom det egenskapsområde där den lägre tillåtna nockhöjden på +6,5 förekommer. Även bestämmelsen (**f**<sub>1</sub>) begränsas till att enbart gälla inom detta område.
- En bestämmelse om att fasaden i öster ska vara i trä (**f**<sub>3</sub>) läggs till. Denna bestämmelse gäller för byggnadens ”övre del”, det vill säga, inom det egenskapsområde där tillåtna nockhöjden på +9,0 förekommer.
- Planbeskrivningen kompletteras med bilder för att illustrera siktlinjer och Borgmästarvillans upplevelser från Bjälkgatan och Stationshuset/Stationsgatan.
- U<sub>1</sub>-område för allmännyttiga ledningar läggs inom fastigheten Hildeborg 7 för att möjliggöra omläggning av dagvattenledning för Hildeborg 2 och säkra VA:s tillgång till ledning.
- En kvalitativ riskbedömning med hänsyn till farligt gods/ursparning görs i planbeskrivningen
- Bullerutredning kompletteras med utlåtande om vibrationer. Planbeskrivning kompletteras med text angående vibrationer.
- Planens konsekvenser beskrivs mer utförligt

## Myndigheter

### Lantmäteriet

I detaljplanen används sekundära egenskapsbestämmelse, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som angränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

**Kommentar:** *Planbestämmelserna  $b_1$ ,  $b_3$  och  $f_4$  förtydligas enligt Lantmäteriets förslag om sekundär egenskapsgräns i plankartans innehållsförteckning. Ett stycke om hur plankartans sekundära egenskapsgräns ska tolkas skrivs även in i planbeskrivningen, i avsnittet som heter "Planbestämmelse i plankartan".*

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgräns till Hildeborg 6, en fastighet för bostadsändamål. Den aktuella gränsen har enligt Lantmäteriets registerkarta en lägesosäkerhet om 0,35 m. Även gräns mot Rådhuset 2:1 har sämre kvalitet. Rekommendationen vid framtagande av digitala detaljplaner är att "standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, vad gäller både fastighetsindelning och topografiska data.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge.



**Kommentar:** *Vid beställning av grundkarta av kommunens mätenhet har gränsmarkeringar letats efter och utretts. I ovanstående bild, syns att gränspunkterna gällande efterfrågade*

fastighetsgränser är gul (Hildeborg 6) och grön (Rådhuset 2:1). Detta innebär att gränsen mot Hildeborg 6 innebar en olägesosäkerhet på 0,1 och mot Rådhuset 2:1 0,025. Olägesosäkerheten mot Hildeborg 6 bedöms i aktuellt fall godtagbart då det är bostadsfastigheter som gränsar till varandra samt att vi befinner oss i tätbebyggd stadsmiljö.

## Länsstyrelsen

Kommunen har sedan föregående skede tagit fram handlingar som visar på den tillkommande bebyggelsen. Länsstyrelsen anser dock att de synpunkter som lämnades i förra skedet inte har mötts i tillräcklig omfattning och av de framtagna handlingarna framgår inte att åtgärden kan genomföras utan att Borgmästarvillans kulturhistoriska värden förminskas och riksintresset påtagligt skadas.

Visualiseringar och siktstudier för att bedöma den tillkommande byggnadens volym och påverkan på kulturmiljön finns inte i tillräcklig omfattning. Volymen av den tillkommande byggnaden som presenteras i underlaget är omfattande och verkar blockera delar av Borgmästarvillan på ett olämpligt sätt, vilket länsstyrelsen även uttryckte betänkligheter för under föregående skede.

**Kommentar:** För att tydligare visa hur nybyggnation påverkar Borgmästarvillan har planbeskrivningen kompletterats med efterfrågat material, där sikten och upplevelsen av Borgmästarvillan illustreras från tre olika positioner, två från Bjälkgatan och en från Stationshuset/ Stationsgatan. En jämförelse görs även mellan dagens situation och ett framtida läge. Kommunens bedömning är att upplevelsen är fullgod och att föreslagna höjdbestämmelser är väl anpassade för att trygga Borgmästarvillan.

Kommunen bör undersöka om delar av Borgmästarvillans exteriöra värden bör ingå i skyddsbestämmelserna.

**Kommentar:** Inför granskning ändras varsambetsbestämmelsen (**k1**) till en bestämmelse om skydd av kulturvärden (**q2**) med följande lydelse: "Byggnadens fasadutformning och -materialet i puts, takutformning- och material i falsad plåt med granitsockel, 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. Byggnaden har underhållits, renoverats och delvis byggts om (takekupa har tillkommit som möjliggjort för bostad i vindsvåningen) sen den uppfördes vilket innebär att originalmaterial kan ha bytts ut eller gjorts om. Fastighetsägaren har underhållit byggnaden väl, men att skriva in i bestämmelsen att befintligt material ska bevaras anses inte befogat av ovanstående anledning. Bedömningen är att föreslagen bestämmelse om skydd (**q2**) ger ett bättre skydd än nu gällande bestämmelse (**q**) som är svårtolkad och svår att tillämpa vid bygglövsgivning.

Kommunen bör undersöka om tillkommande byggnad eventuellt bör ges en egen gestaltning som är visuellt underordnad Borgmästarvillan.

**Kommentar:** Vad gäller utformning av den tillkommande byggnaden så har ambitionen varit att försöka tillskapa ett flerbostadsbus i två våningar för att projektet skall ska bli ekonomiskt genomförbart. Intentionen har även varit att skapa attraktiva bostäder på denna lucktomt, det vill säga, bostäder som klarar tillgänglighetskraven inom- och utombus samt ger de boende möjlighet till terrasser/ balkonger, bullerdämpad uteplats och rymliga lägenheter. I projekteringen har, utöver Borgmästarvillans intressen, hänsyn behövts tagits till den översvämningsrisk som finns i området samt förhålla sig till befintliga marknivåer i Bjälkgatan. Byggnadens tillåtna byggrätt höjdes är

resultatet av denna intresseavvägning och projekteringen är således "skeräddarsydd". Med de föreslagna höjdbestämmelserna (**h<sub>1</sub>** och **h<sub>2</sub>**) inryms ett flerbostadshus i två våningar som inte riskerar att översvämmas vid ett 100årsregn samtidigt som Borgmästarvillan fortsatt blir väl synlig från Stationsgatan. Att kommunen valt att värna upplevelsen av Borgmästarvillan från Stationsgatan/ Stationshuset framför Bjälkgatan (som LST framför i undersökningssamrådet) är att man från detta avstånd betraktar byggnaden ur ett stadsbildsperspektiv. Kommunens bedömning är att stadsbilden och att Borgmästarvillan blir väl synlig ur denna synvinkel är av större betydelse för riksintresset än att byggnaden blir fullt synlig från Bjälkgatan. Vill man betrakta Borgmästarvillan på nära håll finns Håstagatan där inga förändringar sker. Viss hänsyn har ändå tagits då kommunen valt att sätta en lägre högsta nockhöjd (**h<sub>2</sub>**) för den del av byggrätten som angränsar mot Bjälkgatan. På så vis "trappas" byggnaden upp mot Borgmästarvillan i syfte att minska byggnadens volym/ dominans samt möjliggöra för att Borgmästarvillan ändå ska kunna ses från Bjälkgatan. Att Borgmästarvillan kommer att synas sämre från Bjälkgatan är en naturlig konsekvens eftersom detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse längs gatan.

Vad gäller tillkommande bebyggelses gestaltning i material kommer vissa förändringar att föreslås inför granskning. Intentionen har dock aldrig varit att efterlikna Borgmästarvillan utan snarare visa på att dessa fastigheter "hör ihop". Hildeborg 2 och 7 har tidigare utgjorts av en fastighet och där det inom Hildeborg 7 har stått en tillhörande uthusbyggnad (se bild 2). Att fränkoppla dem helt i sin utformning känns inte värdigt samtidigt som viss reglering behöver göras då vi befinner oss i stadsmiljö med kultur- och riksintressevärden.

Inför granskning föreslås att bestämmelsen (**f<sub>2</sub>**) begränsas till att enbart omfatta den "nedre delen" av byggnaden, det vill säga, i det område där tillåtna nockhöjd ligger på +6,5. Denna bestämmelse specificeras även och innebär nu att minst 75% av fasaden inom egenskapsområdet ska vara i puts av ljus kulör och/ eller granitklädd likt Borgmästarvillans sockel. Även bestämmelsen (**f<sub>1</sub>**) begränsas till detta egenskapsområde. För byggnadens "övre del", det vill säga, i det egenskapsområde där tillåtna nockhöjd ligger på +9,0 ska fasaden som vetter mot öster bestå av trä (**f<sub>3</sub>**). Med ovanstående utformningsbestämmelser är kommunens förhoppning att den nya byggnaden dels ska upplevas mindre massiv men ändå fånga upp de karaktärsdrag som har funnits/ finns på platsen. Med sten/ puts i bottenvåning knyter man delvis an till Borgmästarvillans utförande men även till det uthus som tidigare stod på platsen. Övergången till trä innebär även att arkitekturen ges möjlighet att knyta an till Hudiksvalls träbyggnadstraditioner.



Bild 2: *Borgmästarvillan med utbusbyggnad, fotoår runt 1900 (Sockenbilder.se 2022)*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte kommer att påverkas negativt av detaljplanens genomförande.

**Kommentar:** *Yttrandet noteras.*

Kommunen har i planhandlingarna visat att trafikbullerförordningen kan klaras förutsatt att en gemensam uteplats ordnas för boende inom Hildeborg 2 och 7. Kommunen anger i planhandlingarna att det ska säkerställas genom servitut, och länsstyrelsen anser att det är en tillräcklig lösning.

**Kommentar:** *Yttrandet noteras.*

Efter uppmaning från länsstyrelsen i undersökningssamrådet har en ansökan om tillstånd till ingrepp i eller invid fornlämning inkommit till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har efter att ha inhämtat kompletterande upplysningar om tidigare schaktningar i området och efter en besiktning på plats gjort bedömningen att de eventuella kulturlämningar som kan ha funnits här med all, eller i varje fall stor, sannolikhet redan har schaktats bort, och tillstånd till ingrepp i lämningen L1951:3217 (Hudiksvall 1:1) har lämnats.

**Kommentar:** *Yttrandet noteras.*

## Trafikverket

Utifrån markförhållanden, trafikering och avstånd gör Trafikverket bedömningen att det inte går att utesluta att riktvärden för vibrationer kan komma att överskridas. Därför vill TRV att detaljplanen kompletteras med någon form av vibrationsutredning.

Kommentar: *Genomförd bullerutredning (efterklang 2023) kompletteras med ett utlåtande om vibrationer. Planbeskrivningen kompletteras även med ett stycke om vibrationer.*

## Kommunala förvaltningar

### Norrhälsinge räddningstjänst

I planbeskrivningen som hör till detaljplanen har inte risker kopplade till farligt godstransporter på järnvägen behandlats. Avståndet till järnvägen är cirka 90 meter från planområdet. Länsstyrelsen Gävleborgs vägledning ”Riskhantering vid transporter för farligt gods” beskriver närmare hur riskhantering vid transportleder för farligt gods ska gå till. Utifrån markanvändningen, bostäder, och avståndet till järnvägen gör Norrhälsinge räddningstjänst att checklistan för grön zon kan användas som underlag för Byggnadsnämndens bedömning.

**Kommentar:** *Bedömning gällande risker kopplade till farligt gods och urspårning inkluderas planhandlingarna.*

I planbeskrivningen nämns att räddningstjänstens behov av brandposter och framkomlighet ska beaktas vid kommande markprojektering, vilket ses som positivt.

**Kommentar:** *Yttrande noteras.*

### Hudiksvalls Va-verksamhet

Hudiksvalls Va-verksamhet har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

**Kommentar:** *Yttrandet noteras.*

## Övriga

### Postnord

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådor i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entrén.

**Kommentar:** *Yttrande noteras.*

### Hälsinglands museum

Hälsinglands museum har för närvarande ingen byggnadsantikvarie.

**Kommentar:** *Yttrande noteras.*

**Ellevio**

Ellevio har markförlagd 11kV kabel intill fastighetsgränsen i öster längs med Bjälkgatan. Kabeln behöver beaktas vid bygglov och markarbete.

**Kommentar:** *Yttrande noteras.*

**X-trafik**

X-trafik/Gävleborg ser positivt på att kommunen förtätar med bostäder i centrumnära lägen, det bidrar till framtida möjligheter att ytterligare utveckla och förtäta kollektivtrafiken i takt med att resandeunderlaget stärks.

**Kommentar:** *Yttrande noteras.*

**Telia AB/Skanova**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Kommentar:** *Yttrandet noteras.*

Hudiksvall  
Plan- och bygglovskontoret

Michaela Eriksson  
Planarkitekt

Emma Nordebo Snygg  
Stadsarkitekt