

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Idenors-Åkre 1:17 mfl, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 7 september - 28 september 2020. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder i Idenor, Hudiksvall. Delvis som bostadsrätter och delvis som villor på fristående villatomter.

Under samrådet har 13 yttranden inkommit till plan- och bygglovskontoret:

Myndigheter

- Länsstyrelsen Inkom 2020-09-28
- Lantmäteriet Inkom 2020-09-16

Kommunens förvaltningar

- Tekniska Förvaltningen Inkom 2020-09-28
- Norrhälsinge Miljökontor Inkom 2020-09-17

Övriga

- PostNord Inkom 2020-09-15
- Ägare till fastigheten Idenors-Åkre 1:25 Inkom 2020-09-24
- Ägare till fastigheten Idenors-Åkre 1:26 Inkom 2020-09-21
- Ägare till fastigheten Idenors-Ulvsta 1:9 Inkom 2020-09-28
- Ägare till fastigheten Idernos-Ulvsta 3:1 Inkom 2020-09-24
- Intressent till framtida bostadstomt Inkom 2020-09-28
- Ägare till fastigheten Idenors-Ulvsta 1:11 Inkom 2020-09-16
- Skanova Inkom 2020-09-30
- Ellevio Inkom 2020-10-07

Inkomna synpunkter och planavdelningens svar på dessa redovisas nedan. Yttrandena finns även tillgängliga i sin helhet på Plan- och bygglovskontoret.

Myndigheter

Lantmäteriet

Myndigheten framför att markanvisningsavtalets huvudsakliga innehåll behöver redovisas i genomförandebeskrivningen.

Vidare påpekas att egenskapsbestämmelsen e₁ gäller för hela planområdets bostadsyta vilket inte står i planbeskrivningen, samt att planbestämmelser kring byggnadshöjd skiljer sig åt i plankarta och planbeskrivning. I plankartan saknas även uppgifter om genomförandetid. En felskrivning av en fastighetsbeteckning påpekas samt att det går att förtydliga att officialservitut upphör vid bildande av gemensamhetsanläggning.

Myndigheten undrar om kommunen avser att utöka verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vidare ställs frågan om sista delen av Överbergsvägen i norr mot Idenors-Ulvsta 3:1 inte borde ingå i planområdet.

Plan- och bygglovskontorets svar: Samtliga av Lantmäteriets påpekanden är relevanta och plankarta/beskrivning ändras utifrån dessa. När det gäller frågor som Lantmäteriet ställer så avser kommunen att utöka verksamhetsområde för VA samt att låta sista delen av Överbergsvägen ingå i planområdet.

Länsstyrelsen

Myndigheten anser att planhandlingarna ska kompletteras med ett djupare resonemang avseende förorenad mark.

Kommunen bör i kommande planprocess konkretisera åtgärder som kan förebygga de utmaningar som samhället står inför, genom skapandet av hållbara och arkitektoniska livsmiljöer av hög kvalitet.

Vad gäller dagvatten anser Länsstyrelsen att revideringar av utredningen ska ske allt eftersom områdets exakta utformning med tomter och vägar tar form, precis som dagvattenutredningen anger. En tydlig ansvarsfördelning behövs också.

Vad beträffar kompensationsåtgärden där matjorden från planområdet flyttas och tas till vara vid ett plangenomförande, som även nämndes i Länsstyrelsens yttrande från undersökningssamrådet, 2019-01-16, dnr 9190–18, bör kommunen överväga i det fortsatta planarbetet, metoder för att säkerställa genomförandet av en sådan kompensation.

Länsstyrelsen har ingen kännedom om skyddade arter inom planområdet men anser att det saknas ett resonemang/underlag beträffande andra skyddsvärda/skyddade arter, än fåglar som inventerats, inom området.

Plan- och bygglovskontorets svar: Planbeskrivningen kompletteras med ett mer utförligt resonemang kring förorenad mark med stöd av uppgifter från Norrhälsinge miljökontor.

När det gäller resonemang kring skapande av hållbara och arkitektoniska livsmiljöer av hög kvalitet anser kontoret inte att planbeskrivningen behöver tillföras ytterligare text.

En tydlig ansvarsfördelning gällande underhåll av dagvattenanläggningen i och i anslutning till utredningsområdet ska införas i genomförandebeskrivningen.

Då det är kommunen själv som kommer utföra kompensationsåtgärd i form av flytt av matjord anses inte säkerställande behövas i planen. Åtgärden är redan inplanerad.

I planprocessen har ett resonemang förts kring om andra skyddsvärda arter än inventerade fåglar kan förekomma inom planområdet. Då marken sedan länge varit tomtmark och aktiv jordbruksmark har bedömningen gjorts att detta inte är troligt. Planbeskrivningen kompletteras med detta resonemang.

Kommunens förvaltningar

Norrhälsinge miljökontor

Sammanfattningsvis bedömer miljökontoret att planen är väl genomarbetad och har bra underlag. Miljökontoret har undersökt vilken typ av sågverksamhet som tidigare bedrivits i planområdet. Det konstateras att ingen mer utredning behövs gällande ev. föroreningar från sågverksamheten eftersom det endast varit mindre sågverksamhet främst för husbehov och ingen hantering av kemikalier enligt uppgift har förekommit.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Tekniska förvaltningen

Flera enheter inom förvaltningen anser att Överbergsvägen ska kompletteras med en vändplats innan förskolans parkering. Detta för gatan är en återvändsgränd och vändning ska inte ske på förskolans parkering.

Avfallsverksamheten anser att den föreslagna formuleringen i planbeskrivningen är i linje med deras rekommendationer vid nybyggnation och har inget ytterligare att tillägga.

VA-verksamheten har följande kommentarer:

Under Teknisk försörjning, Vatten och avlopp, skulle det kunna förtydligas att det åligger kommunfullmäktige att besluta om en utökning av verksamhetsområdet.

Under Genomförandebeskrivning, avsnitt ansvarsfördelning och huvudmannaskap, vill VA-verksamheten lyfta fram att kommunen är huvudman och ansvarar för drift och underhåll av allmänna vatten- och avloppsledningar. Det kan alltså gälla ledningar även utanför allmän platsmark.

Under Fastighetsrättsliga frågor, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätt, servitut m.m. bör det kompletteras med en text om området väster om infartsvägen till Idenors-Ulvsta 3:1. Om området inte ska styckas av i flera mindre fastigheter, utan

vara en enda stor fastighet, ska det bildas en gemensamhetsanläggning för områdets VA-ledningar i lantmåteriförrättning.

Plan- och bygglovskontorets svar: En vändplats ritas in i plankartan enligt kraven i VGU. Plan- och genomförandebeskrivning kompletteras med VA-verksamhetens kommentarer.

Övriga

Postnord

Postlådor ska placeras i lådsamling vid infarten till området för att posten ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljö för chaufförer och brevbärare. Postnord ska kontaktas för dialog i god tid vid nybyggnation.

Plan- och bygglovskontorets svar: Möjlighet att placera en lådsamling enligt Postnords instruktioner finns. **Yttrandet föranleder inga ändringar.**

Ägare till fastigheten Idenors-Åkre 1:25

I yttrandet ställer fastighetsägarna krav på att minst två av de närmsta tomterna till deras fastighet slopas för att uppnå någorlunda respektavstånd. Västra tillfartsvägen borde flyttas österut och utformas så att deras fastighet skonas från insyn, buller och billjus som lyser rätt in genom fönstren. En miljö- och konsekvensanalys för byggprocessens störningar för närboende borde upprättas och även under hur lång tid dessa störningar beräknas pågå.

Plan- och bygglovskontorets svar:

Kravet om slopade tomter tillgodoses genom att tre av de illustrerade bostadsrätterna tas bort och ytan istället endast får bebyggas med komplement byggnad.

Då den västra tillfarten är en befintlig väg anser kommunen det klokt att nyttja den istället för att belasta Överbergvägen med fler utfarter som dessutom skulle behöva passera över en gång- och cykelväg i ett östligare läge. Kravet kommer därmed inte tillgodoses.

En miljö- och konsekvensanalys för byggskedet kommer inte upprättas i detaljplaneskedet. Hur byggnationer ska genomföras behandlas vid bygglovsprocessen. Kravet kommer därmed inte tillgodoses.

Yttandet föranleder ändring av plankartan genom begränsning av bebyggandets omfattning.

Ägare till fastigheten Idenors-Åkre 1:26

Ägarna till fastigheten anser att de borde bjudits in till dialog tidigare i processen. De anser att den byggnation som illustreras inte passar in i området utan mer luft mellan husen behövs. De tre hus som placeras närmast deras fastighet skulle innebära en kraftig försämring av deras boendemiljö, därför kräver de att dessa hus flyttas eller

tas bort. De önskar även att infart till den nya område ska ligga i mitten av området och vara en infart istället för flera.

Plan- och bygglovskontorets svar: Vi kan bara beklaga att fastighetsägarna inte bjudits in i en tidig dialog. Kommunen hade träffar med samtliga fastighetsägare i nära anslutning till planområdet tre år innan samrådet och räknade detta som en första dialog. Vanligtvis är nästa steg att presentera ett förslag i samband med samråd, men vår dialog kan alltid förbättras och vi tar till oss av kritiken.

När det gäller idén om en bostadsrättsförening med småhus i en tät struktur anser kommunen att det mycket väl kan ge en god boendemiljö. Sedan tidigare finns olika typer av hus i Idenor och tätheten varierar. Detta område får en egen karaktär men gestaltas med träfasader och lutande tak som ska kunna samspela väl med befintlig bebyggelse.

Inför samrådet har kommunen valt att spara en obebyggd plats öster om fastigheten Idenors-Åkre 1:26 för att ge mer luft åt denna. På så sätt har kommunen försökt undvika att fastigheten ska bli helt instängd av den nya bebyggelsen. För att ytterligare förbättra boendemiljön tillgodoses yttrandet genom att tre av de illustrerade bostadsrätterna tas bort och ytan istället endast får bebyggas med komplement byggnad.

När det gäller infarter till det nya området har kommunen valt att arbeta med befintliga infarter och endast kompletterat med en ny gång- och cykelanslutning mitt på området. Detta för att begränsa antalet utfarter på Överbergvägen.

Yttrandet föranleder ändring av plankartan genom begränsning av bebyggandets omfattning.

Ägare till fastigheten Idenors-Ulvsta 1:9

I yttrandet framförs att ingen bebyggelse accepteras på ängen nedanför Idenors-Ulvsta 1:9. Fastighetsägarna anser även att föreslagen bebyggelse är för hög. Ett antal frågor ställs gällande grundvatten-nivåer, -kvalitet och -bildning samt skyfallsanalys.

Vidare krävs mer information om kommunens inställning att förtäta detta område så otroligt mycket när det finns andra områden i närheten som har goda förutsättningar till bebyggelse.

Frågan ställs om hur snöröjning ska hanteras i området samt hur sophantering ska skötas. Även trafiksäkerheten tas upp i yttrandet.

Vid en framtida byggnation på ängen nedanför fastigheten påverkas VA-anslutningen som idag löper där och fastighetsägarna vill veta om kommunen säkerställer en ny dragningsledning.

Plan- och bygglovskontorets svar: Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse varför ytan inte kommer lämnas helt utan möjlighet till byggnation. För att tillmötesgå de boende kan exploateringsgraden sänkas från 30 % till 20% av fastigheten. Dessutom ska byggnadshöjden sänkas med en meter för att ytterligare minska påverkan. Redan i samrådsförslaget finns en planbestämmelse om att byggnader inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter, vilket också bör ge distans till det redan bebyggda.

I kommunens skyfallsutredning finns inga lågpunkter som bör medföra problem på den plats som fastighetsägarna undrar över. I den

dagvattenutredning som utförts har inget framkommit som gör att oro bör finnas för grundvattnet.

Den typ av bebyggelse i en bostadsrättsförening som planen medger är svår att finna plats till i närområdet.

Då gatorna inom planområdet till stor del kommer vara gemensamhetsanläggningar är det inte kommunen som beslutar om hur snöröjning ska ske. I planbeskrivningen finns dock formulerat att snö kan läggas upp på den mark som inte får bebyggas i planen.

När det gäller den VA-anslutning som idag finns för fastigheten kommer en ny anslutning att iordningställas av kommunen. Detta finns formulerat i genomförandebeskrivningen.

Yttrandet föranleder ändring av byggnadshöjd och exploateringsgrad inom del av detaljplanen.

Ägare till fastigheten Idenors-Ulvsta 3:1

Paret som äger fastigheten har en son med autism som troligen kommer påverkas negativt av både byggprocess och senare en ökad mängd grannar. Därför önskar de att området inte bebyggs alls.

Plan- och bygglovskontorets svar: Det är mycket beklagligt att en utveckling av området med nya bostäder kommer påverka en enskild så negativt som beskrivits i yttrandet. Det är dock svårt att använda som argument för att förhindra en samhällsutveckling som planerats åtminstone sedan den senaste översiktsplanen från 2008. Ett område med naturmark har lagts ut mellan bostaden och det nya området, vilket i alla fall delvis skyddar från insyn och intryck.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Intressenter till framtida bostad

Ett par som tidigare varit intresserad av att köpa mark inom planområdet för att bygga bostad har inkommit med yttrande. I planförslaget har de fristående villatomterna placerats i den östra delen, istället för den västra som paret anser först utlovades. Paret vill att kommunen, för att hålla avtalet med säljaren av Idenors-Ulvsta 1:10, ska flytta tillbaka placeringen av de större villatomterna till det ursprungliga och utlovade läget.

Plan- och bygglovskontorets svar: De villatomter som inte ska ingå i bostadsrättsföreningen har lagts längst österut för att det fungerar bäst utifrån infrastrukturen inom planområdet. Det finns inga överenskommelser och exakt placering av framtida villatomter.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Ägare till fastigheten Idenors-Ulvsta 1:11

Ägare till fastighet strax utanför planområdet samt del i samfällighet har yttrat sig i samband med samrådet. I yttrandet framförs önskemål om att busslinje återgår till samma sträcka som tidigare, med andra ord Överbergevägen, med hållplats vid dagis.

Plan- och bygglovskontorets svar: Överbergevägen har sedan förskolan Skogsglántan byggdes skurits av så eventuell busstrafiken kan inte nå Stenbergsvägen längre. Planen kan endast möjliggöra med yta för framtida busshållplats, inte styra busslinjedragningen då det är Region Gävleborg som styr över denna.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på Plankartan.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Ellevio

Strax efter avslutat samråd inkom nätägaren Ellevio med ett yttrande där de framförde att behov finns av en nätstation inom planområdet.

Plan och bygglovskontorets svar: Egenskapsbestämmelsen om bebyggandets omfattning som illustreras med + kompletteras med text som anger att även nätstation får uppföras.

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Emma Nordebo Snygg
Planarkitekt