

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Varvet 8:4, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 13 januari – 3 februari 2020. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har funnits tillgängligt på Plan- och bygglovskontoret samt på kommunens hemsida och anslagstavla.

Planförslaget syftar till att vidareutveckla befintlig hotell- och restaurangverksamhet. Detta möjliggörs väster om befintlig byggnad inom fastigheten Varvet 8:4 och Köpmanberget 2:9 i form av en flytande spa- och konferensanläggning.

Under samrådet har 10 yttranden inkommit till plan- och bygglovskontoret:

Myndigheter

- Lantmäteriet 2020-01-31
- Länsstyrelsen 2020-02-03
- Försvarmakten 2020-02-03

Kommunens förvaltningar

- Tekniska Förvaltningen 2020-02-03
- Norrhälsinge Miljökontor 2020-01-15
- Handikapprådet 2020-01-20

Övriga instanser

- Region Gävleborg 2020-02-03
- Hälsinglands Museum 2020-02-03
- Postnord 2020-01-17

Sent inkommit yttrande

- Skanova 2020-02-07

En sammanfattning av inkomna yttranden samt planavdelningens kommentarer för dessa redovisas nedan. Yttranden finns även tillgängliga i sin helhet på Plan- och bygglovskontoret.

Lantmäteriet

I yttrandet påpekar Lantmäteriet att aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen och detaljer i grundkartan är något föråldrade. De framför vikten av att ha en aktuell grundkarta för att det ska vara lättare att få en överblick för de förutsättningar som finns för planläggning.

Lantmäteriet framför att det idag finns 4 olika flytande bryggor invid befintlig hotell- och restaurangverksamhet där båtgäster kan angöra. Men att kommunen bör förtydliga vem det är som idag äger de flytande bryggorna, samt hur en framtida förvaltning av bryggor ska ske. De ställer frågan om förvaltning ska ske genom en gemensamhetsanläggning. För vem är det som ska nyttja bryggorna, är det hotell- och restaurangverksamheten, eller är det för något annat ändamål.

I sitt yttrande har Lantmäteriet redovisat synpunkter som inte ligger direkt under deras bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen. De framför att använda sig av planbestämmelse som anger *"fasad ska utformas med träfasad av hög arkitektonisk kvalitet"* är en oklar bestämmelse som kan innebära en problematik vid tolkning av planbestämmelsen.

De framför även att planbestämmelsen gällande gång- och cykelväg som finns inom detaljplanen inte är förenlig med Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Användningsbestämmelsen GATA₂ har i plankartan beskrivits med "gång- och cykeltrafik", vilket de påpekar som ej förenlig med Boverkets allmänna råd. Det finns istället andra beteckningar som med fördel skulle kunna användas för att precisera Cykelväg och Gångväg.

En annan synpunkt är för stycket under rubriken "Detaljplaner". Där de efterfrågar om det finns någon genomförandetid för den gällande detaljplanen och vad det innebär för den nya detaljplanen.

Vidare är en mening något oklar *"en ändring bedöms inte vara tillämplig då den nya användningen inte innefattas av beteckningen W₁ (Öppet vattenområde där bryggor får uppföras)"*. Samtidigt finns det i plankartan ett område vilken anges för att vara W₁ – Öppet vattenområde där bryggor får uppföras.

Kommentar:

Inför granskningen uppdateras fastighetsförteckningen. Vidare för det problem som uppstod vid utskick av planhandlingar berodde på ett tekniskt fel vilket innebar att grundkartan inte följde med helt korrekt. Det åtgärdas inför granskning.

Gällande ägande och förvaltning av bryggorna är den ansvarige fastighetsägaren. Det finns ett servitutsavtal skrivet för dessa bryggor som säkrar allmänhetens tillgång. Bryggorna avses att nyttjas av allmänheten, båtgäster samt hotell- och restauranggäster.

Plan- och bygglovskontoret instämmer med att utformningsbestämmelse kan ge utrymme för tolkning. Området är dock inte av den karaktären att mer precisa utformningsbestämmelser är befogade. Det viktiga är att framtida bebyggelse har en genomtänkt utformning med kvalitativa värden. Synpunkten föranleder inte någon ändring inför granskning.

Angående planbestämmelse avseende användning för gång- och cykelväg revideras detta med att istället använda beteckningen Gång- och Cykelväg enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) i plankartan.

Gällande rubriken ”Detaljplaner” och det som påpekades kommer stycket att revideras inför en granskning. Samt att förklara vad den gällande detaljplanens genomförandetid innebär för aktuellt detaljplaneförslag.

För synpunkten angående öppet vattenområde kommer det att åtgärdas i planbeskrivningen med att ta bort stycket *”en ändring bedöms inte vara tillämpbar då den nya användningen inte innefattas av beteckningen W₁ (Öppet vattenområde där bryggor får uppföras)”* för att stämma överens med plankartan.

Länsstyrelsen

I yttrandet framför Länsstyrelsen att för det angivna området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Hamnområdet antagen 2013-10-21. Detaljplaneförslaget överensstämmer delvis med gällande fördjupad översiktsplan. Den befintliga verksamheten ligger inom utpekat område för kontor och verksamheter. Delar av den planerade utbyggnaden ligger dock inom område som är utpekat som vattenområde i den fördjupade översiktsplanen.

Länsstyrelsen vill i sammanhanget påpeka att för ett givet geografiskt område finns bara en översiktsplan. En fördjupning av en översiktsplan är en ändring av den kommuntäckande översiktsplanen, vilket innebär att det är fördjupningen som gäller för aktuellt område.

I yttrandet framförs att det är en fördel om kommunen kan komplettera planbeskrivningen med antagandedatum för gällande detaljplan eftersom sökning i arkiv utgår från antagandedatum.

Vidare i yttrandet framförs det hur och varför kommunen kommit fram till hur miljö kvalitetsnormerna för vatten inte bedöms påverkas av ett plangenomförande. På grund av en för hög belastning av närsalter och oönskade ämnen till vattenförekomsten Hudiksvallsfjärden, uppnås inte en god ekologisk status. Vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till år 2027 vilket har medfört att ett flertal projekt pågår i området för att få ner belastningen på Hudiksvallsfjärden och därmed får ingen ökning ske av belastningen på vattenförekomsten. De efterfrågar ett resonemang i planbeskrivningen som redogör för ställningstagandet kommunen gjort i denna fråga.

Gällande upphävande av strandskydd framför de att kommunen bör precisera i plankartan och planbeskrivning för vilka delar strandskyddet avses att upphävas inom. Samt att skälet för att det redan skulle vara ianspråktaget och utvidgning av pågående verksamhet ej är giltiga skäl för ett upphävande.

Vidare framförs synpunkt gällande den småbåtshamn som finns med i plankartan men inte i planbeskrivningen eller varit med i det tidigare undersökningssamrådet. Om en småbåtshamn tillåts i planen har det en helt annan omgivningspåverkan än en brygga som är avsedd för tillfällig angröning, vilket de menar kan innebära att planen innebär en betydande miljöpåverkan. När detta sedan kommer fram i samrådsskedet anser Länsstyrelsen att kommunen behöver göra en ny undersökning om plangenomförandet kommer att innebära en betydande miljöpåverkan eller inte.

För anmälan om vattenverksamhet framkommer en synpunkt hur hänsyn tas till vattenlevande djur och växter samt hur de kommer påverkas av den planerade verksamheten.

Kommentar:

För synpunkten om gällande översiktsplan berörande planområdet kommer det inför en granskning att uppdateras till att gällande översiktsplan är den fördjupade planen för Östra Hamnområdet antagen 2013-10-21.

För hur en sökning av gällande detaljplan görs kommer det i planbeskrivningen att tilläggas antagandedatum.

Gällande hur miljö kvalitetsnormerna kan komma att påverkas görs bedömningen att vattenförekomsten inte kommer påverkas negativt. De bakomliggande skälen till bedömningen ska redovisas i planbeskrivningen. Detta revideras inför granskningen.

För upphävande av strandskydd kommer det i planbeskrivning under rubriken strandskydd och i plankartan uppdateras för vilken del som avses upphävas. Samt för vilken del som avser att fortsättningsvis inneha strandskydd. För det ena skälet till ett upphävande av strandskydd kommer det att ändras till granskningen.

Angående den småbåtshamn som tidigare fanns med i plankartan och planbeskrivningen i samrådsförslaget kommer det inte tillåtas inför granskningen.

För hur vattenlevande djur och växter kan komma att påverkas av planförslaget görs bedömningen att de inte kommer påverkas negativt av aktuellt detaljplaneförslag. Bakgrunden till detta redogörs i planbeskrivningen inför granskningen.

Region Gävleborg

I sitt yttrande vill Region Gävleborg framföra att den bryggan som befintlig restaurang och hotell är belägen på tidigare var öppen för allmänheten, men att den möjligheten inte finns idag. Bryggan skulle med fördel kunnat nyttjas för byggandet av ett kallbadhus. De framför vidare att det finns ett stort intresse för kallbad i hela Sverige samt även i Hudiksvall. En nystartad grupp "Hudiksvalls polarbears" har i dagsläget ett 30-tal badande vid sina sammankomster. En förening är på gång att bildas – så part kommer att finnas för dialog. Vidare framförs det önskemål om att ge en möjlighet för dialog med den nya föreningen och kommunen för att diskutera vidare en möjlighet till ett eventuellt anläggande av kallbadhus, gärna i samarbete med fastighetsägarna till Strandpiren.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring då ett kallbadhus ses som olämplig med bakgrund av att det finns ett bräddavlopp i närheten av fastigheten.

Kommunala handikapprådet

Handikapprådet har inget att erinra mot detaljplanen. Av yttrandet framgår att det är mycket bra hur det särskilt lyfts fram i planbeskrivningen att den byggda miljön ska fungera för alla inklusive de som har någon form av funktionsnedsättning.

När spa-avdelningen är tänkt att flyta på vattenytan och kopplas mot befintlig restaurang ställer det stora krav på tillgängligheten främst för personer med rörelsehinder. Särskilt eftersom vattennivåerna varierar och restaurangen är fast. De ser gärna att de får hjälpa till att granska bygglovshandlingarna när det blir aktuellt.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga ändringar. Bygglövsavdelningen underrättas om att Handikapprådet gärna ser att de får granska bygglovshandlingarna i det skedet.

Norrhälsinge miljökontor

Miljökontoret gör bedömningen att planen ska kunna genomföras. I yttrandet framhävs det som finns skrivet angående det bräddavlopp från kommunalt avloppsnät som finns strax utanför planområdet. Vidare framförs det hur ett tillfälligt stopp i avloppsnätet innebär att bräddavloppet används vilket då riskerar att tillfälligt förorena ytvattnet. Att använda området som utomhusbadvatten från spa-anläggning är därför olämpligt.

Kommentar:

Ingen fortsatt åtgärd kommer att vidtas, då inte området avser att ha den användningen.

Hälsinglands Museum

I sitt yttrande vill Hälsinglands Museum understryka betydelsen av att ny eller kompletterande bebyggelse i anslutning till Hudiksvallsfjärden genomförs med största omsorg och högsta kvalitet gällande gestaltning, utförande och materialval. Hudiksvall präglas av sin direkta kontakt med vattnet, vilket även omnämns i riksintressebeskrivningen för kulturmiljövården (X 200). Kustlinjen har historiskt varit en viktig del i forandet av Hudiksvalls bebyggelse och är i nutid en viktig del i bibehållandet av stadens identitet och karaktär. De menar vidare att historiskt sett uppfördes byggnader utifrån vetskapen att många tillresta mötte Hudiksvall från vattnet. Trots att de flesta i nutid anländer via bil eller tåg lever betydelsen av stadens siluett från vattnet kvar som en viktig utgångspunkt. Stränderna vid Hudiksvallsfjärden har sedan staden flyttades till det nuvarande läget i början av 1600-talet varit avsatta för hamnen och för andra verksamheter. Utöver stadsiluetten tillkommer också tillgodoseendet av strandskyddets innebörd – att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden.

Fortsättningsvis i sitt yttrande framför de att Hälsinglands Museum delar uppfattningen som uttrycks i planbeskrivningen på sida 4 gällande planförslagets påverkan på närliggande riksintresse för kulturmiljövården. Planförslaget bedöms inte medföra risk för en negativ påverkan ”om utformning av byggnader gestaltas med hänsyn till sin omgivning”. I planbeskrivningen påtalar Hälsinglands Museum att föreslå införa särskild utformningsbestämmelse. Under rubriken ”Utformning och gestaltning” anges att befintlig bebyggelse inom planområdet är synligt från flera olika platser och väderstreck i Hudiksvall. Ny bebyggelse föreslås regleras som en utformningsbestämmelse (f), vilket innebär en gestaltning av hög arkitektonisk kvalitet med en fasadbeklädnad av trä. De anser att hur arkitektonisk kvalitet förtydligas i planbeskrivningen är bra, då det minskar på tolkningsutrymmet för begreppets innebörd och därigenom gör plan- och bygglovsprocessen mer förutsägbar och transparent. Däremot påpekar de att förtydligandet bör omformuleras alternativt än mer preciseras. Beskrivningen som framförs gällande

arkitektonisk kvalitet i relation till platsen och befintliga byggnader bedömer de i sin nuvarande form som allt för opreciserat för att uppfylla ändamålet.

En sista synpunkt Hälsinglands Museum tar upp är att de är eniga om att detaljplanens genomförande inte är av den art och storleksordning som i MKB-förordningen bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

I yttrandet framgår det att kompletterande byggnation invid Hudiksvallsfjärden kräver noga omsorg och hög kvalitet för att bibehålla stadens identitet och karaktär vilket tas hänsyn till genom utformningsbestämmelse för byggnad. Synpunkten föranleder ingen ändring.

Tekniska förvaltningen

I sitt yttrande framför Gata- och park/trafik/utredningsenheten tre olika punkter:

- Det finns felaktigheter i plankarta och planbeskrivning (sida 8), under Gång- och cykelväg angående lutning där det står 4 graders lutning ska vara 4 % lutning.
- På sidan 8 under rubriken Kommunikationer står det om kollektivtrafik vid Aktivitetsfabriken, här finns ingen busslinje idag. Ta bort text.
- I planbeskrivningen på sida 10 under rubriken Belysning är Godsgatan omnämnd, denna gata existerar inte utan är kvarters/fastighetsmark nu. Stryk meningen om Godsgatan och lägg till föregående mening, *Sjötullsgatan och strandpromenaden (gång- och cykelvägen) innehar gatubelysning.*

Kommentar:

Gällande Gång- och cykelvägens lutning kommer denna att ändras till 4 % lutning.

Under avsnittet Kommunikationer ändras formulering för busskommunikationer inför granskningen. På X-trafiks hemsida finns information om busslinjer. Linje 9 trafikerar Köpmanbergsvägen och stannar vid Aktivitetsfabriken.

Borttagning av mening gällande Godsgatan tas bort och tillägg görs av föregående mening.

Postnord

I sitt yttrande vill Postnord framföra att Postnord ska godkänna placeringen och standarden av postmottagningsfunktionen. I denna rollen representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

I planförslaget finns det inte någon förändring avseende postmottagning. Yttrandet föranleder inte någon ändring.

Försvarsmakten

Försvarsmakten har inget att erinra i detta ärende.

Skanova

I yttrandet har de inget att erinra i detta detaljplaneärende.

Däremot vill de poängtera att tvingas de vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Hudiksvalls kommun

Plan- och bygglovskontoret

Edvin Karlsson

Planarkitekt