



## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Forsa-Lund 1:78 m.fl., Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 28 maj – 18 juni 2021. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida och digitala anslagstavla.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för trygghetsbostäder och bostäder inom aktuellt område samt att befintlig förskola ska kunna vara kvar men även att bostadsändamål tillåts för framtida ändamål. Viktigt blir för denna detaljplan att utformning av byggnader som uppförs har en god arkitektur med träfasad och en bestämd taktäckning samt att det ska vara friliggande flerbostadshus.

Under samrådet har 7 yttranden inkommit till plan- och bygglovskontoret:

#### Myndigheter

- Trafikverket 2021-06-07
- Lantmäteriet 2021-06-18
- Länsstyrelsen 2021-06-18

#### Kommunens förvaltningar

- Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd 2021-06-11
- Tekniska förvaltningen 2021-06-17, tillägg till yttrandet inkom 2021-06-21 från Avfallsavdelningen.
- Socialförvaltningen 2021-06-17
- Räddningstjänsten (inkom efter samrådstiden) 2021-07-12

#### Privatpersoner och övriga berörda

- Postnord 2021-06-04
- Skanova (inkom efter samrådstiden) 2021-06-29

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

## Myndigheter

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av planförslaget men har inte något att erinra.

*Kommentar*

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Lantmäteriet

I den första delen av yttrandet framgår det att om detaljplanen ska kunna genomföras finns det några viktiga frågor där planen måste förbättras.

Framför frågan om fastighetsgränserna runt Forsa-Lund 1:78 och 2:59 inte har kontrollmätts då de är inlagda i Lantmäteriets registerkarta som kan vara missvisande här.

Gränsen mot Forsa-Lund 1:92 vid den nordvästra bostadstomten är utlagd där det inte finns gränspunkter vilket innebär att om det visar sig att gränsen har ett annat läge kommer detaljplanen fortsatt vara kvar i sitt läge. Detta föranleder till en risk för att en remsa ej planerad mark kvarstår eller att detaljplaneläggning sker på grannfastigheten. Lantmäteriet råder kommunen att kolla upp de befintliga gränsmarkeringarna och göra en gränsutvisning så snart som möjligt. Skulle det visa sig att gränsen inte stämmer överens med verkligheten ska en fastighetsbestämning göras för att justera detaljplanen efter detta.

De anser vidare det olämpligt att Forsa-Lund 1:84 innehåller kvartersmark för bostäder och allmän platsmark då det kan bli svårt att planlägga för bostäder inom en så pass liten bostadstomt som tillskapas inom fastigheten. Ett alternativ är att fastighetsreglera mellan 1:84 och 1:85.

I den andra delen lyfts delar av planen som bör förbättras. Lantmäteriet rekommenderar inte att kombinera allmän och enskild kvartersmark inom förskoletomten. Om den kombinerade användningen fortsatt ska vara gällande och bedömningen är att det inte medför några problem eller risker, bör det redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

De är frågande till om ett markanvisningsavtal ska tecknas och i så fall ska det tecknas redan i samrådsskedet enligt 5 kap 13 § 3 st PBL.

I och med att det inte finns någon föreslagen fastighetsbildning i planbeskrivningens genomförandedel vill de uppmärksamma att vid en eventuell markförsäljning bör köparen vara medveten om att kommunen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Avseende plankartan saknas det en administrativ bestämmelse för genomförandetid. De vill sist förtydliga en formulering i planbeskrivningen avseende ägare till Forsa-Lund 1:92 är AB Hudiksvallsbostäder och inte Hudiksvalls Kommun.

*Kommentar*

Vi har utfört kontrollmätningar av gränspunkter med 0,025m noggrannhet för att säkerställa om gränserna stämmer vilket de gör för de som avses i yttrandet.

Avseende den osäkra gränsen mellan fastighet Forsa-Lund 1:78 och 1:92 har det inte

hittats några gränsmarkeringar men med hjälp av andra återfunna gränsmarkeringar har det gjorts en transformation och säkerställt noggrannheten till 0,01m.

De delar av 1:84 som innehåller kvartersmark fastighetsregleras till Forsa-Lund 1:85.

Valet av att kombinera allmän och enskild kvartersmark inom förskoletomten är något som fortsatt kommer vara gällande. Behovet av förskola kvarstår kommande tre år, därefter ersätts denna förskola med en nybyggd i närliggande tätorten. Näsvisen. Se mer i planbeskrivningen s.18. För att inte få ett låst läge med en markanvändning som det inte finns behov av kommer bostadsanvändningen fortsatt att vara kvar.

Ett markanvisningsavtal avses att ingås med byggherrar som förvärvar mark för bostadsbyggande och avtalets huvudsakliga innehåll och dess konsekvenser.

Ett stycke om fastighetsbildning läggs till i planbeskrivningens genomförandedel.

De två synpunkter som slutligen nämns avseende planbestämmelse för genomförandetid och lagfaren ägare justeras inför granskningen.

### Länsstyrelsen

Framför att kommunen behöver utveckla resonemanget angående riksintresse för kulturmiljö samt buller. De anser att kommunen framförallt behöver förtydliga om lokaliseringen av bostadsändamål är lämpligt på fastigheten Forsa-Lund 1:85 då det angränsar till byggnader med kulturhistoriskt höga värden samt riksintresset för kulturmiljö. Det bör anges vilka kulturmiljövärdena är och anpassa bestämmelser efter detta i planen.

Den andra delen av yttrandet lyfter buller där de anser att kommunen bör använda sig av trafikmängd av år 2040 och säkerställa att de högsta föreskrivna värdena ska klaras, om det behövs ska regleringar på plankartan införas.

### *Kommentar*

Inför granskning kompletteras detaljplanen med planbestämmelse avseende exploateringsgrad och utformning av nya byggnader med syfte att tillsammans med de befintliga bestämmelserna ta hänsyn till omgivande bebyggelse och dess kulturhistoriska värden.

Ett tillägg görs i planbeskrivningen under bulleravsnittet för hur trafiken kan väntas öka fram till år 2040 och eventuell påverkan på bostadsbebyggelse.

## **Kommunens förvaltningar**

### Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd

Framför i sitt yttrande att i närhet till utomhusmiljön för förskolan undvika att ha genomfartstrafik i närheten och begränsa luftföroreningar med hjälp av exempelvis en bilfri zon intill förskolan samt att undvika genomfartstrafik. Med bakgrund av att barn är mer känsliga för luftföroreningar än vuxna då detta kan leda till följsjukdomar.

*Kommentar*

Den markanvändning som föreslås norr om förskolan är bostadsändamål och de nya parkeringar som tillåts är inom den närmast belägna bostadstomten och regleras till att enbart få vara i den norra delen. Detta innebär att nya parkeringar inte tillåts i direkt närhet till förskolan samt att natur och parkområdet är kvar sedan tidigare till större del.

## Tekniska förvaltningen

Fastighetsverksamheten har inte lämnat något yttrande.

VA-verksamheten har inte lämnat något yttrande.

Gata-, park och utredningsenheten framför i sitt yttrande att gatumarken vid Frejavägen bör minskas då det är parkeringsändamål som det ser ut nu på gatumarken i plankartan.

Trafikenheten har inte lämnat något yttrande.

Avfallsavdelningen vill förtydliga att från och med år 2023 kommer det bli krav på bostadsnära insamling av förpackningar, enligt *Förordning om ändring i förordningen (2018:1462) om producentansvar för förpackningar*. Det vore därmed bra om planen redovisade en tydligare uppmaning att fastighetsägare i flerbostadshus är skyldiga att se till att det finns möjlighet och utrymme för de boende att sortera förpackningar. Om detaljplanen inte tar höjd för detta kan fastighetsägarna tvingas till ombyggnationer om det inte färdigställts utrymme för förpackningsinsamling.

*Kommentar*

Avseende yttrandet från gata-, park och utredningsenheten justeras gatumarkens omfattning.

För det avfallsverksamheten yttrar sig över görs ett tillägg i avsnittet för avfall i planbeskrivningen.

## Socialförvaltningen

Har inget att erinra över detaljplaneförslaget.

*Kommentar*

Yttrandet föranleder ingen ändring.

## Räddningstjänsten

De har tagit del av handlingarna inför samrådet men har inte några synpunkter på förslaget.

*Kommentar*

Yttrandet föranleder ingen ändring.

**Övriga instanser**

## Postnord

I sitt yttrande framför Postnord att vid nybyggnation av villor/radhus verksamhetsområden ska postlådor placeras vid infarten till området och för

flerfamiljshus ska det finnas fastighetsboxar på entréplan för att ta emot post där. Med en ej godkänd placering leder det till att posten ej utdelas.

*Kommentar*

Yttrandet noteras men föranleder ingen ändring i detaljplaneförslaget.

Skanova

Vill framföra att de har markförlagda teleanläggningar inom planområdet och de önskar att så långt som möjligt få bibehålla ledningar i sina nuvarande lägen. Skulle Skanova tvingas flytta eller skydda ledningar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar*

Yttrandet noteras men föranleder ingen ändring i detaljplaneförslaget.

Hudiksvall

Plan- och bygglovskontoret

Edvin Karlsson

Planarkitekt