

Byggnadsnämnden

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

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 11 september - 10 december 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.

Nio yttranden har inkommit under granskningstiden.

Myndigheter

Lanmäteriet 2020-12-03

Länsstyrelsen 2020-12-14

Kommunala förvaltningar

Norrhälsninge räddningstjänst 2020-12-10

Tekniska förvaltningen 2020-12-10

Övriga

Skanova (Telia Company) AB 2020-11-23

Ägare till Idenors-Ulvsta 1:9 2020-12-07

Ägare till Idenors-Åkre 1:26 2020-12-08

Ägare till Idenors-Åkre 1:25 2020-12-10

Ägare till Idenors-Ulvsta 3:1 2020-12-11

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

Plan- och bygglovskontoret

Handläggare: Emma Nordebo Snygg • Tfn: • Epost: emma.nordebo-snygg@hudiksvall.se
Postadress: 824 80 Hudiksvall • Besöksadress: Håstaängsvägen 3 • Epost: byggnadsnamnden@hudiksvall.se
Tfn växel: 0650-190 00 • Fax: 0650-381 55 • www.hudiksvall.se • Org.nr: 212000-2379

Myndigheter

Lantmäteriet

Lantmäteriet har uppmärksammat att en liten del av fastigheten Idenors-Åkre 1:17 hamnar utanför plankartan och undrar om denna del ska regleras till annan fastighet.

Myndigheten vill se ett förtydligade kring vilka fastigheter som ska ingå i nya gemensamhetsanläggningar. Även ekonomiska konsekvenser bör förtydligas avseende bildande av gemensamhetsanläggning.

Information saknas om vad som händer med befintliga servitut. Det bör även tydliggöras vem som ansvarar för att ansöka om förrättning hos Lantmäteriet.

Planområdet berör en liten del av gamla stadsplanen, vilket inte framgår i planbeskrivningen.

Markanvisningsavtal bör redovisas till sitt innehåll.

Text på sida 23 i planbeskrivningen bör tydliggöras vad gäller VA-ledningar i planens östra del.

Plan- och bygglönskontorets svar: Vi uppskattar att Lantmäteriet uppmärksammat oss på att plangräns och plangräns inte helt överensstämmer. I delar kommer en liten korrigerig göras för att sammanföra dessa gränser, i en annan del kommer en mindre fastighetsreglering föreslås i genomförandebeskrivningen. I genomförandebeskrivningen förtydligas också frågor kring gemensamhetsanläggningar, servitut och markanvisningsavtal. Planbeskrivningen kompletteras med information om stadsplanen i väster och genomförandebeskrivningen med text om VA-ledning i öster.

Yttrandet föranleder ändring av planbeskrivning och genomförandebeskrivning samt en liten korrigerig av plangränsen i söder.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen men har följande yttrande.

Då den äldre sågverksamheten skulle kunna gett upphov till någon form av föreningar anser Länsstyrelsen att provtagning för utföras inför byggnation.

När det gäller dagvatten kan planen förtydligas med en upplysningsruta gällande dagvatten på plankartan.

Om ladusvala eller kaja häckar i byggnader som ska rivas ska verksamhetsutövaren ha dispens från artskyddsföreningen.

Plan- och bygglönskontorets svar: Plankartan kompletteras med en upplysningsruta om dagvatten. Övriga synpunkter förmedlas till framtida exploatörer.

Yttrandet föraleder ett tillägg på plankartan.

Förvaltningar

Tekniska förvaltningen

Förvaltningen har inget att erinra. Dock har utredningsenheten inkommit med en kommentar. De önskar i genomförandebeskrivningen få med texten. "Framtida drift och underhåll av nyanlaggd gc-väg kräver ett årligt tillskott om 9500 kr i 2020 års penningvärde och årligen uppräknas med index för att täcka gatuavdelningens framtida driftkostnader för vinter- och barmarksunderhåll."

Plan- och bygglövskontorets svar: En mening om framtida driftkostnader förs in i genomförandebeskrivningen.

Norrhälsinge räddningstjänst

Har inget att erinra.

Övriga

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Ägare till fastigheten Idenors-Åkre 1:26

Fastighetsägarna anser att planförslaget förbättrats sedan samrådet. De anser dock fortfarande att typen av bebyggelse som föreslås i illustration inte passar in på platsen och att bostadsrättsföreningsboende är helt olämpligt. Friliggande villor lämpar sig bäst. Vidare framhålls att carport på varje tomt inte är till gagn för barnens säkerhet och att gatuanslutningarna mot Överbergsvägen borde reduceras till en i mitten av området.

Plan- och bygglövskontorets svar: Planen tillåter bebyggelse med friliggande villor, såväl som radhus. Den ger möjlighet att bygga i en enda stor bostadsrättsförening, eller utforma platsen med privata tomter som får gå samman i förening för att skapa ett vägnät inom området, t ex genom förrättad gemensamhetsanläggning. Inom Idenor finns flera olika typer av hus och täthet, varför även denna plats bör kunna ges sitt eget uttryck utan att skada ortens värden.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Ägare till fastigheten Idenors-Ulvsta 1:9

Fastighetsägarna vidbehåller sin ståndpunkt sedan samrådet, nämligen att området söder om deras fastighet inte ska bebyggas alls. En kompromiss som de kan tänka sig är att endast halva ytan bebyggs så deras utsikt förblir mot en grönyta.

Frågor ställs i yttrandet om tidsplanför genomförande och om vägen till ÖVewrbergvägen 43-45 kommer ingå i gemsamhetsanläggning. Vidare ifrågasätter de om dagvattensituationen på ett tillfredsställande sätt har utretts för platsen.

Plan- och bygglönskontorets svar: I uppdraget som kommunfullmäktige gett förvaltningarna finns behov av en hel del nya ytor för bostäder. Det vore oklokt att inte nyttja marken som finns för att skapa plats för boende då en exploatering görs. Enligt plan- och bygglagen ska vi hushålla med våra resurser, vilket innebär att samlade tomter är bättre än utspridda tomter som ger större påverkan på naturen. Därför vill kommunen inte lämna stora ytor obebyggda inom planen, de hänsyn redan tagits till människors behov av grönytor och dagvattnets möjlighet till infiltration.

Dagvatten ska i första hand infiltrera i marken, vilket delvis möjliggörs genom att hårdgjorda ytor begränsas genom förhöjd lovplikt. Sedan finns ett dikessystem som ska ta omhand dagvattnet som behöver lämna området. Dike kommer finnas längs den gång- och cykelväg som anordnas av kommunen söder om tomterna. Plankartan kompletteras med en upplysningsruta om dagvatten, vilket även är ett resultat av Länsstyrelsens yttrande.

När det gäller genomförande av planen är det ännu för tidigt att säga i vilken ordning byggnation kommer att ske då intresse för hus och möjlighet att bygga till stor del styrs av marknadsekonomi.

Väg till Överbergvägen 43-45 kommer ingå i gemensamhetsanläggningen för väg.

Yttrandet tillgodoses till en del med en upplysningsruta på plankartan.

Ägare till fastigheten Idenors-Åkre 1:25

I yttrandet framgår att ägarna till fastigheten oroar sig över att väganslutningen som löper precis utanför deras fastighet kommer få en rejäl trafikökning och att detta kommer sänka värdet på deras fastighet. De kräver att tillfartsväg till området flyttas till mitten av området.

Vidare framförs krav om att inga komplementbyggnader får uppföras i närheten av deras fastighet, särskilt inte miljöhus som kan ge olägenhet i form av lukt och skadedjur.

Fastighetsägarna anser att detaljplanen strider mot översiktsplanen och ställer frågor kring antikvariska värden, hur byggnader ska knyta an till beintlig bebyggelse och hur miljöhus, nätstation och parkering kan vara förenligt med översiktsplanen.

Vidare vill fastighetsägarna se protokoll gällande markanvisningsavtal.

Plan- och bygglövskontorets svar: När det gäller den ökade trafikbelastningen på vägen utanför fastighetsgränsen kan kontoret bara konstatera att det stämmer att trafiken kommer att öka. Samtidigt är detta inte den enda anslutningen, så hela områdets trafik kommer inte ansluta via denna väg. Kontoret håller fast vid sitt tidigare svar, att fler anslutningar skulle påverka trafiksituationen på Överbergsvägen negativt.

När det gäller oron kring komplementbyggnader kan kontoret tillmötesgå fastighetsägarna genom att lägga ett större parti med så kallad prickmark längst västerut, så avståndet till eventuellt miljöhus blir större.

I just detta område finns inga antikvariska värden som föranleder fler planbestämmelser än de som lagts in. I nära anslutning till planområdet, söder om Överbergsvägen, finns ett område med tät bebyggelse på små tomter som detta område knyter an till. Att planen skulle strida mot översiktsplanen anser inte kontoret. Detta har inte heller länsstyrelsen ansett i sina yttranden.

När det gäller framtida markanvisningsavtal behandlas frågan av mark- och exploateringsenheten som vid tidpunkten för det inkomna yttrandet ännu inte hunnit svara.

Yttrandet föranleder en ändring i plankartan med utökad yta prickmark i väster.

Ägare till fastigheten Idenors-Ulvsta 3:1

Fastighetsägarna påpekar att de redan i samrådet poängterat att den nya bebyggelsen kan inverka negativt på deras boendemiljö. Ett förslag om att ta bort en del mark för bebyggelse närmast Idenors-Ulvsta 3:1 samt gör en annan väganslutning till den nya områdets norra del bifogas yttrandet.

Plan- och bygglövskontorets svar: Föreslagen ny vägdragnings till bostäder i norra delen av planområdet skulle innebära att dubbla vägar behövs, då fastigheterna Idenors-Ulvsta 3:1 och 1:9 fortfarande behöver angöras via den gamla vägen. Det skulle dels innebära dålig samhällsekonomi, ett slöseri på naturresurser och ett svåransvänt grönområde mellan vägarna. Redan till samrådet hade en begränsning gjorts mot norr för att skapa grönyta mellan ny bebyggelse och befintliga Idenors-Ulvsta 3:1. Ytterligare minskning av möjlig bebyggelse i norr ser kommunen inte som försvarbar med tanke på uppdraget att skapa bostäder och samtidigt hushålla med mark och naturresurser.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Plan- och bygglovskontoret
Hudiksvall

Emma Nordebo Snygg
Planarkitekt