



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Köpmanberget 2:9 m. fl. (bostäder), Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Handlingar

Planhandlingarna har varit utställda för samråd under tiden 22 december 2015 – 26 januari 2016. Underrättelsen har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida, i kommunhusets entré samt på Plan- och bygglovskontoret.

Syftet med planförslaget är att möjliggöra planmässiga förutsättningar för byggande av bostäder vid södra delen av Köpmanberget. I begränsad omfattning möjliggörs även inslag av handel och kontor samt bryggor tillgängliga för allmänheten.

Planförslaget handläggs med utökat förfarande.

Under samrådstiden har 17 yttranden inkommit:

- Kommunledningsförvaltningen 2016-01-08.
- Lantmäteriet 2016-01-11.
- Skanova 2016-01-20.
- Länsstyrelsen 2016-01-20.
- Lindefallets byråd 2016-01-21.
- Värmevärden 2016-01-21.
- Tekniska förvaltningen, Avfall 2016-01-22.
- Tekniska förvaltningen, VA 2016-01-25.
- X-Trafik 2016-01-25.
- Omställning Hudiksvall 2016-01-25.
- Synpunktsförfattare 1 (enligt förteckning) 2016-01-26.
- Hudiksvalls vänner 2016-01-26.
- Hudiksvallsbygdens Naturskyddsförening 2016-01-26.
- Miljöpartiet de gröna i Hudiksvalls kommun 2016-01-26.
- Synpunktsförfattare 2 (enligt förteckning) 2016-01-26.
- Handikapprådet 2016-01-26.

- Norrhälsinge miljökontor 2016-01-29.

En sammanfattning av inkomna synpunkter samt planavdelningens bemötande av dessa presenteras nedan. Yttrandena i dess originalutförande finns att tillgå på Plan- och bygglovskontoret.

Under samrådstiden hölls ett offentligt möte i Plan- och bygglovskontorets lokaler. Två tjänstemän var närvarande samt sex stycken medborgare. Planförslaget presenterades kortfattat varpå tillfälle att ställa frågor erbjöds. Nedan följer en sammanfattning av de frågor som ställdes:

- Gång- och cykelvägen som leder norrut lyftes som en viktig fråga och deltagarna ansåg att det är av största vikt att en fortsättning på denna säkerställs, främst med beaktande av den trafik till skolan som kan antas medföras av detaljplanens realiserande.
- Det förevarande planförslaget efterfrågas då det anses möjliggöra fler bostäder samt skola och förskola. Deltagarna anser att detta kan behövas i framtiden.
- Radhusen/kedjehusen kritiserades och möjligheten att bygga fler lägenheter efterfrågas.
- En småbåtshamn efterfrågas i planområdet.

I huvudsak samma frågor har inkommit i yttranden, Plan- och bygglovskontoret hänvisar därför till bemötandena av dessa som följer i denna samrådsredogörelse.

Kommunledningsförvaltningen

Kommunledningsförvaltningen anser att planförslaget väl följer de direktiv som Kommunstyrelsen angav i sitt beslut från år 2015 (§76). Vidare anför förvaltningen att de delar Plan- och bygglovskontorets skrivelse om strandskyddet samt att det föreligger skäl för upphävande av detta.

Förvaltningen anser att Plan- och bygglovskontoret i sitt fortsatta planarbete bör pröva om det är möjligt att utöka området för flerfamiljshus (öster i planområdet) där nuvarande användning är parkmark. Syftet med denna åtgärd är att inrymma fler bostäder och inrymma ”onödiga kollisioner” mellan boende och allmänhet. De anser att åtgärden anses önskvärd även om de anlagda bullervallarna i naturmaterial behöver flyttas till förmån för detta.

Avslutningsvis uttrycker förvaltningen ett önskemål om att rekommendationerna om takfärg- respektive -material, utgår ur planen. Detta i syfte att bibehålla en flexibilitet, utan att inskränka kravet på god gestaltning och utformning.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret delar Kommunledningsförvaltningens synpunkt gällande nyttan av att utöka kvarteret i planområdets östra del i syfte att möjliggöra fler bostäder. Med anledning av detta utökas området för flerfamiljshus med tolv meter i

östlig riktning.

Vad gäller rekommendationerna i planbeskrivningen om takfärg respektive takmaterial tas dessa bort från planbeskrivningen.

Lantmäteriet

Lantmäteriet påpekar att de romerska siffror som i plankartan anger högsta tillåtna våningsantal saknas i planbestämmelserna samt att de romerska siffror som anges i plankartan inte överensstämmer med vad som anges i planbeskrivningen.

I övrigt lämnar Lantmäteriet ingen erinran.

Kommentar:

De felaktigheter som Lantmäteriet påtalar korrigeras och införs i handlingarna inför granskningen.

Skanova

Skanova lämnar ingen erinran.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att det inte tydligt framgår att planförslaget nu är ute på samråd igen och att planområdet minskats avsevärt sedan granskningen år 2014.

De anför vidare att detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplan som är antagen 2013-10-21 för Östra hamnområdet.

Vidare påpekas att fastställsedatum ska anges för planer som fastställts innan plan- och bygglagen (PBL) trädde i kraft samt antagandedatum för detaljplaner som antagits efter PBL:s införande.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de särskilda bevakningsområdena: riksintressen, mellankommunala frågor samt hälsa och säkerhet. De anser att dagvattenfrågan är tillräckligt belyst i dagvattenutredningen, men menar att dagvattenledningarna enligt kartan går direkt ut i Hudiksvallsfjärden, varför det borde gå att anordna fördröjningsytor för detta utlopp.

Vad gäller strandskyddet anser Länsstyrelsen att det skäl som i planbeskrivningen anges som grund för upphävande av strandskyddet saknar stöd i lagtext. Istället anser de att Plan- och bygglagskontoret bör hänvisa till 7 kap. 18 c § 1 punkten miljöbalken: att området redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Avslutningsvis påpekar Länsstyrelsen att anläggande av bryggor är en anmälningspliktig alternativt tillståndspliktig åtgärd.

Kommentar:

Detaljplanen för Köpmanberget 2:9 m. fl. återremitterades 2015-05-07 efter beslut av Kommunstyrelsen (§76). Kommunstyrelsen avgränsade då bland annat planområdet.

Handlingen korrigeras så att fastställsedatum respektive antagandedatum anges.

Till granskningskedet utreder Plan- och bygglovskontoret tillsammans med Tekniska förvaltningen möjligheterna för sådana fördröjningsytor som Länsstyrelsen efterfrågar.

Vad gäller det angivna skälet för dispens från strandskyddet ändras detta efter Länsstyrelsens påpekande.

Lindefallets byaråd

Lindefallets byråds styrelse börjar sitt yttrande med att hävda att ett misstag begås när det planeras för bostäder nedanför Köpmanberget. Vidare hänvisar byrådet till Köpmanbergets historiska betydelse som evenemangsplats och påpekar att områdets förutsättningar är klart unika, bland annat med dess närhet till centrum och havet.

Byrådet föreslår istället att platsen utvecklas till en turist- och kulturplats, där musik, teater, fritidsaktiviteter och tradition möts. De föreslår bland annat att en scen sprängs in i berget och att oljebergrummet saneras.

Avslutningsvis anser byrådet att bostadsbebyggelse i området skulle skapa en konflikt mellan rådande evenemangsverksamhet på berget och den planerade bostadsbebyggelsen. De uttrycker vidare en oro för vilken inverkan bostäder skulle ha på evenemangsplatsen och anser att det finns gott om mer lämpliga områden att etablera bostadsbebyggelse på.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret hänvisar till Kommunstyrelsens beslut att återremittera planförslaget (§76, 2015-05-07).

Värmevärden AB

Värmevärden inleder sitt yttrande med att konstatera att utvecklingen av planområdet är positiv i sin karaktär, såvida detta sker på ett sådant sätt att det inte medför inskränkningar i deras nuvarande och framtida verksamhetsutövning. De upplyser Plan- och bygglovskontoret om gällande verksamhetstillstånd samt de riktvärden för buller som anges i tillståndet. De påpekar att den aktuella detaljplanen för bostäder är belägen närmare deras verksamhet än nu befintliga bostäder, vilket kan få konsekvenser för bullernivåerna i planområdet.

Värmevärden hänvisar till Boverkets vägledning (Boverket, 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning*) och menar att den planerade byggnationen kommer att kräva bulleranpassning. De vill också

försäkra sig om att deras villkorsefterlevnad bedöms utifrån mätning vid befintlig bostadsbebyggelse även efter planområdets byggnations färdigställande. Något de behöver klargöra med tillsynsmyndigheten.

Avslutningsvis påpekar de att den nybyggda Oljevägen också bidrar till bullerbelastning med cirka 2 500 lastbilstransporter per år.

Kommentar:

Plan- och bygglövskontoret är medvetna om tillståndet i fråga. Planbeskrivningen kompletteras med beaktande av vikten av att uppföra bostäder med en tyst sida (se Miljökontorets yttrande).

Tekniska förvaltningen, Avfall

Avdelningen framför i sitt yttrande att hanteringen av hushållsavfall inom planområdet sköts av kommunen. Vidare framför de att utrymmen för insamling och utsortering av avfall ska vara dimensionerade och anpassade för den faktiska mängd avfall som genereras inom området. Framkomligheten för hämtningsfordon och trafiksäkerheten menar avdelningen är mycket viktig och föreslår att uppställning av avfallskärl anordnas i anslutning till fastigheterna.

Kommentar:

Inom planområdet får tekniska anläggningar uppföras inom all kvartersmark. Utrymmen för hantering av avfall omfattas således även av detta. Planbeskrivningen kompletteras avseende placering av avfallskärl i anslutning till fastigheten. Framkomligheten och trafiksäkerheten har beaktats i planområdet, där sikt, svängradier och dylikt anpassats efter hämtningsfordonens mått och behov.

Tekniska förvaltningen, VA

Avdelningen framför att de önskar ett så kallat u-område i gårdsgatan genom det västra bostadsområdet, detta för att möjliggöra vatten- och avloppsledningar.

Kommentar:

Plankartan kompletteras i enlighet med avdelningens önskemål. Det tidigare u-området tas bort, då ingen ledningsägare är i behov av detta.

Omställning Hudiksvall

Omställning Hudiksvall poängterar att Hudiksvall är en ekokommun, vilket utgör ett skäl att ”förverkliga planer för hållbar utveckling”. De menar med anledning av detta att planbeskrivningen borde reglera byggnadernas material (trä förordas) och att taklutningen bör anpassas för solceller. Vidare menar de att det saknas ett uttryck för Kommunstyrelsens förslag om terrasshus (2013-10-03) och att bergväggen är särskilt lämpad för den typen av bebyggelse. De ger exempel på arkitektritningar som

uppfyller deras önskemål och anser att det är ”beklagligt” att allmänheten inte fått ta del av denna hustyp under samrådsskedet.

Vidare anser Omställning Hudiksvall att den separata parkeringen borde användas av de boende i området och att parkering inte bör lösas inom fastigheten såsom det anges i planbeskrivningen.

Omställningen påpekar att det saknas hänvisningar till det tidigare planarbete som presenterats senast i juni år 2014. De anser att frågan om varför planområdet begränsats inte besvarats och menar att även om politiska beslut föranlett denna begränsning av planområdets ursprungliga storlek hade det särskilt med beaktande av gång- och cykelvägen i nordvästlig riktning varit fördelaktigt att behålla den ursprungliga storleken på planområdet. De menar också att den tidigare planerade förskolan hade varit motiverad sett till de nytillkomna arbetsplatserna i området, varför de ser anledning att åter utöka planområdet.

De sammanfattar slutligen en rad synpunkter:

- Lokalgatan ska smalnas av efter parkeringen och bli en gårdsgata, anser Omställning Hudiksvall.
- Byggbar mark för flerfamiljshusområdet (BHK) ska sträckas ut för att möjliggöra terrasshus mot bergväggen, med gårdsgatan inbyggd i byggnadens bas. De anser också att våningsantalet bör utökas med minst en våning, utan att störa siluetten från fjärden eller gång- och cykelvägen invid denna. Detta för att följa Kommunstyrelsens beslut.
- De menar att endast parkering för bilpool bör ske inom fastigheterna, resten utanför.
- Omställningen menar att gång- och cykelvägen mot skolan bör förtydligas.
- De anser att krav på träfasader och taklutning mot söder ska införas i planbeskrivningen samt att huvudkriteriet för markanvisning och val av exploatör ska vara att bebyggelsen profilerar ekokommunen Hudiksvall.

Slutligen menar Omställning Hudiksvall att allmänheten fortsatt ska ges tillgång till områdets gång- och cykelväg, planerade bryggor etcetera samt att en utökning av småbåtshamnen är positivt.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret delar uppfattningen att hållbar utveckling ska genomsyra planeringen. Valet att inte reglera fasadmateriell och taklutningar i detaljplanen syftar till att inte skapa en låsning inför framtida markförsäljning. Det högt ställda kravet på gestaltning och utformning gäller dock även fortsatt.

Det beslut, fattat av Kommunstyrelsen (2013-10-03), som Omställning Hudiksvall hänvisar till rör den fördjupade översiktsplanen för Östra hamnområdet, antagen av Kommunfullmäktige i oktober år 2013. Den fördjupade översiktsplanen uttrycker ingenting om terrasshus för bostadsbebyggelse i Östra hamnområdet. Därtill bör poängteras att en översiktsplan inte är juridiskt bindande i sin karaktär. När Kommunstyrelsen beslutade (§76, 2015-05-07) att återremittera detaljplanen för

Köpmanberget m. fl. följde även nya direktiv för handläggningen av denna. Detta innebär att dessa direktiv nu är gällande samt att tidigare beslut för det gamla planområdet inte är det. I dessa nya direktiv (§76) nämns ingenting om terrasshus. Återremitteringen och kopplingen till den tidigare handläggningen av ett större planområde förtydligas i handlingen inför granskningen.

Det bör tydliggöras att det förslag på gestaltning som Omställning Hudiksvall hänvisar till inkom som ett yttrande vid den förevarande planläggningens samråd år 2014. Således är det en fråga om ett annat planområde och förslaget utgör ett yttrande likt Omställning Hudiksvalls dito. Om ett gestaltungsförslag ska användas som illustrationsexempel måste detta därtill upphandlas i enlighet med gällande lagstiftning. Det är också viktigt att påpeka att en detaljplan och ett gestaltungsförslag ingalunda bör förväxlas med varandra. En detaljplan bestämmer mark- och vattenanvändningen inom ett visst område, exempelvis för att möjliggöra framtida bostadsbebyggelse. Ofta reglerar planen också hur allmänna platser ska användas och utformas. Inom kvartersmarken kan planen reglera hur stor eller hög framtida bebyggelse får vara etcetera.

Vad gäller parkeringsfrågan har kommunens förvaltningar diskuterat lösningar som även tar den framtida användningen av Oljeberggrummet i beaktande. Saneringen ska påbörjas och den framtida användningen är ännu inte bestämd. Om det skulle bli en mer publik användning, finns anledning att förmoda att behovet av parkering i området kommer att öka. Därtill möjliggör detaljplanen handel och kontor i mindre omfattning i det östra området, varför viss parkeringsmöjlighet kan behövas utöver den inom fastigheterna.

Byggnadsnämnden har fått ett uppdrag av Kommunstyrelsen att handlägga detaljplanen i enlighet med de direktiv som angivits (§76). Tjänstemännen vid Plan- och bygglovskontoret handlägger således ärendet efter de direktiv som beslutats av Kommunstyrelsen – däribland att utesluta området för skolverksamhet. Gång- och cykelvägen i nordvästlig riktning kommer utanför planområdet att fortsatt löpa mot skolan till. För närvarande pågår en trafikutredning för området kring Köpmanberget, vilken även gång- och cykelvägen omfattas av.

I syfte att möjliggöra för eventuell framtida kollektivtrafikförsörjning till området behövs den bredd som lokalgatan har i plankartan. Bergets kvalitet är inte fastställd, varför det kan vara förenat med risker att uppföra bostäder i direkt anslutning till denna. Risken för ras är något som beaktas, varför bergssäkring kommer att ske framgent. I förslaget till Kommunstyrelsens beslut (§76) framgår att fyra våningar bör vara maximalt våningsantal.

Småbåtshamnen kommer inte att utökas och det framgår också av planbeskrivningen och plankartan. Det finns redan en relativt stor småbåtshamn inte långt från planområdet och bryggorna som eventuellt uppförs ska vara tillgängliga för allmänheten. Därtill råder icke fördelaktiga vindförhållanden för att anlägga en småbåtshamn i planområdet.

Synpunktsförfattare 1

Synpunktsförfattaren anser att det är mycket positivt att möjligheten till attraktivt boende i strandnära läge utnyttjas. Denne menar att en ansvarsfull utbyggnad av området kan bidra till en positiv utveckling av såväl Östra hamnen som Hudiksvalls kommun i stort. Vidare anser synpunktsförfattaren att planförslaget verkar lämpligt och väl genomtänkt. Avslutningsvis anser denne att detaljplanen bör kompletteras med bryggor för privata båtar.

Kommentar:

En komplettering enligt synpunktsförfattarens åsikt kommer inte att ske med beaktande av vindförhållanden och närheten till redan befintlig småbåtshamn i närområdet (se föregående yttrande från omställning Hudiksvall).

Hudiksvalls vänner

Hudiksvalls vänner inleder sitt yttrande med att hänvisa till det förslag på gestaltning som i ett yttrande redovisades efter samrådshöret år 2014, vid den förevarande handläggningen där planområdet också var större än det aktuella planområdet. Hudiksvalls vänner anser att detta förslag bör granskas ”ytterst noga.”

De anser att terrasshus vid Köpmanberget skulle ge en bättre utveckling jämfört med om området inte byggs alternativt används på ”fel sätt”. De anser att platsen är unik och att den föreslagna användningen ”förbrukar” platsen, varför de vill se en alternativ plan för bebyggelse. Det hänvisar till ovanstående yttrande med medföljande gestaltungsförslag från år 2014, med byggnation jämte bergsväggen.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret har tagit del av Hudiksvalls vänners yttrande med medföljande bilagor om föreningens bakgrund.

Som tidigare poängterats utgör det gestaltungsförslag som föreningen hänvisar till ett yttrande under ett samrådsskede, för ett planförslag som inte längre handläggs. Inte heller gäller samma förutsättningar som år 2014. Gestaltungsförslag ska i enlighet med gällande lagstiftning därtill upphandlas för att användas. Det är återigen viktigt att påpeka att en detaljplan och ett gestaltungsförslag ingalunda bör förväxlas med varandra. En detaljplan bestämmer mark- och vattenanvändningen inom ett visst område. Ofta reglerar planen också hur allmänna platser ska användas och utformas. Inom kvartersmarken kan planen reglera hur stor eller hög framtida bebyggelse får vara etcetera. Det planförslag som nu handläggs utgår från de direktiv som Kommunstyrelsen beslutade om (§76, 2015-05-07).

Hudiksvallsbygdens Naturskyddsförening

Föreningen inleder yttrandet med att påpeka att de vid den förevarande handläggningen av det större planområdet påpekat de höga botaniska naturvärdena i Köpmanbergets sydliga brant. De påpekar att detta saknas i nuvarande

planbeskrivning. Vidare påpekar de att det rör sig om ett ”sydväxtberg”, där vegetationen i stor utsträckning betingas av den kraftiga exponeringen och instrålningen av sol, något som föreningen anser skulle hotas av en alltför hög bebyggelse. De exemplifierar en rödlistad art som i huvudsak finns i bergets övre delar. Föreningen hänvisar till sitt tidigare yttrande under samrådsskedet samt en artikel i VÄX 2009:1 som bifogas till handlingen.

De anser att hänsyn bör tas till nämnda botaniska värden och att hus högre än två våningar ej bör tillåtas framför Köpmanbergets brant. Med anledning av detta undrar föreningen om den läge bebyggelsen och den högre kan byta plats.

Vidare noterar de att de vid besök på berget noterat att det i viss väderlek bullrar mycket från motorvägen, vilket de menar möjligen kan påverka de övre våningarna i de planerade flerfamiljshusen.

Avslutningsvis påpekar de att det vid allt planarbete bör ingå att Plan- och bygglovskontoret aktivt eftersöker information om skyddade eller rödlistade arter. De anmärker på att det i handlingarna står att någon sådan information inte erhållits.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret konstaterar att Hudiksvallsbygdens Naturskyddsförening yttrar sig under utställningstiden för den fördjupade översiktsplanen för Östra hamnområdet, vilken antogs i oktober år 2013. Det är beklagligt att informationen om denna rödlistade art, samt andra för trakten sällsynta arter, inte uppmärksammas i planbeskrivningen tidigare. Hänsyn vid exploateringen av området ska tas till de arter, såväl djur som växter, som riskerar att skadas eller påverkas negativt av bebyggelsen. Planbeskrivningen revideras med avseende på detta. De byggnader som i detaljplanen medges får inte ha en takfotshöjd högre än 13 meter och inte ett högre våningstal än fyra. Mellan planerad byggnation och bergväggen finns bland annat en lokalgata med en bredd på nio meter. Framtida bebyggelse kommer följaktligen inte att placeras direkt an mot berget. Berget omfattas inte av detaljplanen, men bergssäkring kommer att ske framgent för att undvika ras.

X-Trafik

X-Trafik har, efter att ha studerat planförslaget, inte något att erinra.

De framhäver dock vikten av att området utformas så att det finns en möjlighet för eventuell framtida kollektivtrafik att passera dubbelriktat i området. X-Trafik föreslår därför att detta föreslås i detaljplanen och understryker vikten av att denna möjlighet finns.

Kommentar:

Lokalgatans bredd har anpassats för att möjliggöra kollektivtrafik i båda riktningar. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Miljöpartiet de gröna

Miljöpartiet hänvisar till den rådande bristen på hyresrätter och att vakansgraden sedan en tid tillbaka är ”obefintlig”. De menar att det under de senaste åren byggts alltför få bostäder, då framför allt flerfamiljshus. Vidare menar det att riksintresset för järnväg utgör ett stort hinder i sammanhanget. Miljöpartiet skriver att de är fullt medvetna om att en detaljplan inte styr upplåtelseform, men att kommunens eget bostadsbolag inte kan bygga flerfamiljshus i planområdet på grund av de bristande ekonomiska möjligheter som detaljplanens reglering medför främst på grund av att den medger för få våningar.

De hänvisar vidare till det förevarande planförslaget som omfattade ett större område och delvis en annan typ av verksamheter, såsom skola och förskola. Då detta planförslag återremitterades när den stod i begrepp att antas, menar Miljöpartiet att ett positivt beslut i Kommunfullmäktige skulle generera en snabbare påbörjad byggnation i planområdet och fler lägenheter än det aktuella planförslaget medför. Därför föreslår Miljöpartiet att den återremitterade detaljplanen för Köpmanberget tas fram för antagande istället för det aktuella planförslaget.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret uppmärksammar fortsatt att det saknar lagstöd att reglera upplåtelseform i en detaljplan.

Vidare hänvisas till Kommunstyrelsens beslut (§76, 2015-05-07) att återremittera planförslaget. Det förevarande planförslaget skulle förmodligen kräva ytterligare handläggning innan ett antagande, varför det inte kan antas innebära en snabbare process. I övrigt väljer Plan- och bygglovskontoret att inte uttala sig angående Miljöpartiets yttrande.

Synpunktsförfattare 2

Synpunktsförfattaren hänvisar till vad Plan- och bygglovskontoret angett som skäl för upphävande av strandskyddet och att det trots att allmänhetens tillgänglighet till strandpromenaden värnas är motsägelsefullt i förhållande till de regleringar som plankartan medför. Denne anser att planförslaget medför att kedje- och radhusen kan byggas alltför nära gång- och cykelvägen i söder. Varför denne önskar att allmänhetens behov att nyttja strandpromenaden respekteras och att området för radhus- och kedjehus till följd av detta flyttas norrut, så att avståndet utökas till minst tio meter. Slutligen anför synpunktsförfattaren att avståndet till flerfamiljshusen från strandpromenaden är tillfredsställande.

Kommentar:

För att uppfylla de direktiv som anges i Kommunstyrelsens beslut (§76, 2015-05-07) krävs att mark tas i anspråk till förmån för den planerade bostadsbebyggelsen. Redan nu har antalet radhus/kedjehus minskats med avseende till de antal som efterfrågas i direktivet. Således finns ingen möjlighet att ytterligare minska det berörda området.

Bedömningen är att allmänhetens tillgänglighet till platsen tillförsäkras av gång- och cykelvägar samt framtida bryggor.

Handikapprådet

Ritningsgranskningsgruppen framför att förrådsutrymmen är viktiga och bör finnas vid varje hus och då helst i anslutning till entréerna. De anser att detta bör stå med i planbeskrivningen. Vidare menar de att detta möjliggör utrymmen för rollatorer, cyklar, barnvagnar eller el-fordon i anslutning till bostaden. Detta skulle enligt ritningsgranskningsgruppen också minska behovet av ”säregna” lösningar såsom separata förråd som inte följer byggnadernas estetik och det skulle även förhindra parkering i trapphusen i flerfamiljshusen.

Vidare framförs att det vore önskvärt med handikappanpassade garageplatser inom 25 meter från byggnaderna, detta med anledning av att anpassade fordon ofta måste stå varmt för att allt ska fungera, såsom hydraulik i hissordningar etcetera.

Avslutningsvis påpekar ritningsgranskningsgruppen att en beskrivning av rådande vindförhållanden i planområdet saknas i planbeskrivningen. De anser att en sådan är nödvändig i och med närheten till havet, då det främst vintertid finns risk för drivbildning som gör alla slags vägar svårframkomliga och otillgängliga även när snöröjningen är föredömlig. De anser också att vindförhållandena kan påverka de boendes trivsel i området och att åtgärder bör vidtas för att åstadkomma platser i lä eller där vinden dämpas. De undrar vilken den dominerande vindriktningen är vid olika årstider i planområdet.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med avseende på ritningsgranskningsgruppens önskemål om utrymmen för rollatorer, cyklar och barnvagnar samt avståndet till handikappanpassade garageplatser.

Planbeskrivningen kompletteras med beaktande av vindförhållandena i området.

Norrhälsinge miljökontor

Norrhälsinge miljökontor gör bedömningen att det i handlingarna på ett bättre sätt bör framgå att de bostadshus som byggs ska utformas så att störningarna från omgivningen minskas. De menar att det i texten framstår som att omkringliggande verksamheter inte medför störningar för omgivningen, vilket de menar inte stämmer. De hänvisar till en rekommendation från Boverket och sammanfattar delar av denna. De hänvisar även till Värmevärdens, enligt miljöbalken meddelade, tillstånd, varför de anser att det i planen bör framgå att framtida bostäder ska utformas på ett sådant sätt att det finns mist en tyst sida och att det är på denna sida det byggs uteplatser/balkonger etcetera. Vilket gäller för radhus och kedjehus såväl som flerfamiljshus. Miljökontoret menar att även Sunfabs verksamhet, väster om planområdet, kan medföra buller. Även de har ett gällande tillstånd enligt miljöbalken. Det kan därav bullra från flera håll, vilket Miljökontoret anser att framtida exploatörer bör ta hänsyn till och att det därför krävs en tydligare reglering i

planen om detta.

Miljökontoret hänvisar till de konstgjorda kullar som uppförts i planområdet och att det i planbeskrivningen står att de har en bullerdämpande funktion i förhållande till kontors- och industriverksamheter. De menar att det är viktigt att dessa inte grävs bort. Det framförs att det även är fördelaktigt om träd planteras åt värmeverket till.

Vad gäller oljeberggrummet menar Miljökontoret att detta redan sanerats under år 2015 och menar att Plan- och bygglovskontoret bör kolla upp detta med Tekniska förvaltningen.

Avslutningsvis anser Miljökontoret att det som i handlingarna står om vatten- och avlopp är felaktigt och att kommunen behöver se till att verksamhetsområdet utökas i samband med fastställande av detaljplanen.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret har sökt efter den rekommendation Miljökontoret hänvisar till. Den är från år 1995 och därmed delvis inaktuell med beaktande av nya PBL:s ikraftträdande (2010:900). Planbeskrivningen revideras dock med beaktande av Miljökontorets synpunkt att bostäder bör uppföras så att de får minst en tyst sida.

Vad gäller de konstgjorda kullarna står det i planbeskrivningen:

”Framtida verksamheter och industrier i angränsande områden kommer därför inte att medföra bullerstörningar i aktuellt planområde. I planområdets östra del har kullar anlagts som en bullerdämpande funktion. Träd och buskage kan också planteras framgent i samma syfte.”

Plan- och bygglovskontoret håller med om att formuleringen lämnar utrymme för tolkningar och korrigeras därför för att undvika detta. Syftet med formuleringen är dock detsamma som Miljökontoret påpekar i sitt yttrande. Vikten av de konstgjorda kullarna och plantering av träd och buskage förtydligas.

Plan- och bygglovskontoret har varit i kontakt med Tekniska förvaltningen och fått den information om oljeberggrummet som anges i planbeskrivningen. Detsamma gäller frågan om vatten och avlopp.

Redaktionella ändringar

Planförslaget har kompletterats med beaktande av de yttranden som inkommit. Nedan sammanfattas de ändringar av planhandlingarna som yttrandena medfört. Därtill har vissa ändringar gjorts efter tillkommen information som berör planområdet.

En gårdsgata har tillförts det västra bostadsområdet (radhus/kedjehus), detta för att tillförsäkra sophämtningsfordons framkomlighet samt snöröjningsfordons dito. I övrigt har denna gårdsgata medfört att området där radhus/kedjehus får uppföras korrigerats något i plankartan.

Planområdets östra bostadskvarter utökas i syfte att möjliggöra inrymmandet av fler

bostäder. Detta påverkar dock inte de konstgjorda kullar som Miljökontoret anser är betydande ur ett bullerdämpande perspektiv. Därtill sammankopplas gång- och cykelvägarna som löper horisontellt genom planområdet med varandra. Detta medför att en väg löper mellan de konstgjorda kullarna och kvartersmarken som medger flerfamiljshus.

Rekommendationerna om takmaterial och takfärg utgår ur planförslaget, för att bibehålla flexibiliteten i planen. Däremot gäller fortsatt kravet på god gestaltning och utformning.

Den felaktighet som lantmäteriet påtalat angående att våningsantalet som angivits i plankartan inte överensstämmer med det som angivits i planbeskrivningen korrigeras. Två respektive tre våningar medges för radhusen/kedjehusen.

Länsstyrelsens påpekande om datum för antagande respektive fastställande av detaljplaner och stadsplaner förtydligas i planbeskrivningen. Därtill ändras skälet för dispens från strandskyddet i planbeskrivningen efter Länsstyrelsens rekommendation.

Det som i planbeskrivningen angivits angående avfallsfrågan revideras efter Tekniska förvaltningens yttrande. Detsamma gäller det u-område som Tekniska förvaltningen uttryckt önskemål kring.

X-Trafiks yttrande medför att det som angivits om framtida kollektivtrafikförsörjning av området förtydligas.

Miljökontorets yttrande medför att det som i planbeskrivningen angivits om de konstgjorda kullarnas funktion förtydligas samt betydelsen av träd och buskage som bullerdämpande funktion. Därtill revideras handlingarna avseende vikten av en tyst sida för bostäder.

Hudiksvallsbygdens Naturskyddsförenings yttrande medför att avsnittet om skyddsvärda arter korrigeras.

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Frida Niemi
Planarkitekt