

Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Rådhuset 2:3 m.fl. i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 17 november - 8 december 2022. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida och digitala anslagstavla.

Planens syfte

Historiskt sett har Stenkajen haft en viktig betydelse och spelat en stor roll som handelshamn för Hudiksvall. Då hamnen inte har den centrala roll som tidigare ändras markanvändningen från hamnändamål till centrumändamål för att få en flexiblare markanvändning. Befintliga byggnader i form av Cementmagasinet och Tullhuset inom planområdet hade däremot centrala roller och stor betydelse för hamnen i Hudiksvall och hänsyn till dessa ska tas i planarbetet. Vidare syftar planen även till att möjliggöra för att inom ett visst område tillskapa nya bryggor.

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

Myndigheter

- Trafikverket 2022-11-24
- Lantmäteriet 2022-12-09
- Länsstyrelsen 2022-12-09

Kommunens förvaltningar och politiska partier

- Räddningstjänsten 2022-12-08
- Tekniska förvaltningen 2022-12-08
- Norrhälsinge miljökontor 2022-11-22
- Vänsterpartiet 2022-12-08

Privatpersoner och övriga berörda

- Postnord 2022-11-25
- X-trafik 2022-12-08
- Ellevio 2022-12-07
- Hälsinglands Museum 2022-12-07
- Privatperson 2022-12-07
- Skanova 2022-12-14

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

Myndigheter

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av planförslaget, men har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Länsstyrelsen

Kommunen har tagit god ställning till riksintresset för kulturmiljövård och befintlig bebyggelses kulturvärden. Den framtagna antikvariska förundersökningen utgör ett bra underlag för bevarandet av områdets kulturvärden. De i detaljplanen framtagna skydds-, varsamhets- och rivningsförbudsbestämmelserna är ett relevant skydd för byggnaderna. Länsstyrelsen ser att kommunen bör undersöka möjligheten att inkludera utformningsbestämmelser rörande befintliga och tillkommande byggnaders takvinkel samt kulörer eller färgskala. Utformningsbestämmelserna f3 och f4 kan med fördel även kompletteras med att panel och portar ska ha ett utförande lika befintligt då utformningen av dessa präglar byggnadens karaktär.

I planbeskrivning saknas mark- och kajnivå i området. Det saknas en beskrivning eller konsekvens kring framtida havsnivåhöjning. Länsstyrelsen anser att grundläggningsnivå för ev. ny bebyggelse eller ombyggnationer bör skrivas in i plankartan. Vidare bör avledning av eventuell vattensamling nära huskropp hanteras då lågpunkter finns i området. Det bör även beskrivas mer hur dagvattenhanteringen inom området ska lösas. Fler och intensivare skyfall kommer öka belastning av dagvattennät och hårdgjorda ytor ökar risken för översvämningar. Extrema vattenstånd bedöms uppgå till ca 193 cm över dagens medelvattennivå i norra delen

av länet. Medelvattenstånd i Hudiksvallsfjärden ligger idag på ca 0,1 m och högsta högvatten på 1,34 över medelvattenståndet (RH2000).

Länsstyrelsen menar att det är viktigt att åtgärder kring kajförstärkning görs för att öka totalstabiliteten, enligt rekommendationer i "Fördjupad utredning, totalstabilitet och åtgärder". Skyddsbestämmelser i plankartan i form av lastbegränsningar bör införas 15 m in från kajlinjen innan åtgärder genomförs för att motverka risk för erosion och ras.

Kommunen anger punkt 1 och 3 som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. Länsstyrelsen delar inte kommunens uppfattning om att punkt 1 kan åberopas gällande område W1/a3. Ett vattenområde är inte att betrakta som ianspråktaget på sådant sätt som lagen avser. En brygga anses ianspråkta endast den yta som bryggan upptar i vattnet. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att punkt 1 kan tillämpas på delar av a2- området men inte själva kajkanten.

Kommentar

När det gäller önskemålet om ytterligare bestämmelser för att styra utförande av portar och panel anser kommunen att "f1 Takmaterial ska vara bandplåt", "f2 Fasad ska vara i stående träpanel" samt "f3 Fönsterkarmar ska vara av trä och portar klädda med träpanel" är tillräckligt styrande för en god anpassning till befintlig byggnads uttryck.

Grundkartan kompletteras med höjddata och plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att nya byggnader måste ha en färdig golvhöjd på minst +2,6 möh. Det är den nivå som godkänts i detaljplan för intilliggande Kattvikskajen. Detta har även föranlett en översyn av nockhöjd som höjs till 9,0 m för att två våningar ska rymmas.

Inför granskningskedet kompletteras planbeskrivningen med ett resonemang kring hur dagvattenhanteringen inom området ska lösas. Detta ska utredas av kommunens dagvattenexperter.

I och med planbestämmelsen "a1 Bygglov får inte ges för nybyggnation förrän kajförstärkningar kommit till stånd" har planen tagit hänsyn till behovet av kajförstärkning. Om planbestämmelser innehåller lastbegränsningar innebär det att efter en förstärkning av kajen får den fortfarande inte belastas. Då kommunen äger området är det effektivare att begränsa belastningar genom skyltning av området och bestämmelser i lokala trafikföreskrifter, som kan tas bort när kajen förstärkts och klarar tyngre laster.

Skälen för strandskyddsdispens ses över. För vattenområdet föreslås istället upphävande med hänvisning till enbart punkt 3, men exakta lägen för framtida bryggor kan inte ritas in i plankartan i detta skede. På landområdet motiveras upphävandet fortsatt med skäl enligt punkt 1, förutom själva kajkanten som bör upphävas utifrån skäl 3.

Lantmäteriet

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

I planbeskrivningen finns på sidan 5 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet, Lantmäteriet anser att det med fördel kan förtydligas ytterligare.

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommentar

Planbeskrivningen förtydligas angående gällande planer som finns idag inom planområdet. Vidare läggs det till vem det är som söker och bekostar den föreslagna fastighetsbildningen.

Gränserna i detta fall är inte transformerade och är således kontrollerade i fält.

Plankartans skala framgår av teckenförklaring Grundkarta som finns till vänster på plankartan.

Det är kommunen som fastighetsägare som ansökt och bekostar planarbetet. Detta kan tydliggöras i genomförandedelen.

Kommunens förvaltningar och politiska partier

Norrhälsinge miljökontor

Miljökontoret bedömer att miljö- och hälsoskyddsaspekter inom området inte kommer att påverkas med den föreslagna ändringen av detaljplanen. De har inget att erinra kring planen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Tekniska förvaltningen

Trafikenheten

I planen finns inte vare sig parkeringsplatser eller lokalgata redovisat inom planområdet.

På sid 23 står att in/utfart ska ske via Hamngatan, då det finns en in-/utfart i väster och en i öster. I väster kan man inte åka i planområdet som det ser ut idag, finns ej heller någon naturlig infart österifrån. Och mot Hamngatan ligger ett utfartsförbud redovisat.

På sid 20 anges att hämtning av avfall ska ske mellan Cementmagasinet och Tullhuset. Liksom att säckavfall från sjöverkets båtar hämtas några gånger per år. Det finns inte redovisat hur sopbilarna ska ta sig in/ut ur området.

Kommentar

Platsen planläggs för centrumändamål och inom användningen ryms även parkeringar. Parkeringarna i området blir oförändrat med planförslaget.

Vad gäller in- och utfart till området blir det oförändrat från hur det ser ut idag. Hämtningen av avfall blir även det oförändrad då det funkar bra som det är idag.

Vid fördjupad diskussion tillsammans med Trafik har förslaget reviderats utifrån användningen på kajen. Istället för centrumverksamhet med x-område planläggs kajen som allmän plats. Detta eftersom gång- och cykel ska finnas på platsen och gatusektionens investeringar helst ska göras på allmän plats.

VA-enheten

VA-verksamheten skulle vilja reservera markytan väster om cementmagasinet för en eventuell framtida kommunal pumpstation för spillvatten. Om Brädgårdsgatan ska förlängas norrut över kanalen kommer befintlig pumpstation i Magasinsgatan att behöva ersättas med två stycken nya; en på norra sidan av kanalen och en på södra sidan. Exakt placering går inte att fastställa i nuläget då det är beroende av vägens dragning, järnvägens framtid etc. Bredvid cementmagasinet skulle kunna vara en möjlig placering.

Kommentar

Eftersom att placering är oklar i nuläget blir det svårt att reservera ytan för en pumpstation i planen. Pumpstationen anses inte lämplig att byggas ihop/nära Cementmagasinet då byggnadens värden skulle förvanskas. Yttrandet föranleder ingen ändring.

Norrhälsinge Räddningstjänst

Cementmagasinet i planområdets västra del ligger inom gränsen för länsstyrelsens riskområde (150m) gällande farligt gods led. Räddningstjänsten rekommenderar att bestämmelsen för Cementmagasinet ändras till 'C1-Centrum, utom hotell och vandrarhem' för att exkludera framtida hotellverksamhet eller liknande med sovande

gäster inom riskområdet för länsstyrelsens riktlinjer. Riskanalysen för torget är en initial analys och där framgår även att samhällsrisken inte har analyserats, därmed är det inte möjligt att direkt nyttja den analysen som underlag. Med hänsyn till att byggnaden befinner sig i området 100-150 meter från järnvägen och markanvändningen enligt Länsstyrelsen Gävleborgs riktlinje (Riskhantering vid transportleder för farligt gods) är normalkänsligt kan checklistan för grön zon användas i riktlinjen för att säkerställa att risknivån bli tillräckligt låg.

Kommentar

Eftersom avståndet från närmaste byggnad till järnvägen är 110 meter är bedömningen att platsens förutsättningar är tillräckligt goda för att tillåta användningen centrum som den är. Yttrandet föranleder ingen ändring.

Vänsterpartiet

Cementmagasinet uppfördes under 1940-talet på Stenkajen i Hudiksvall. Omkring magasinet finns stora öppna ytor som använts som last och förvaringsplatser för de många fraktfartyg som trafikerade hamnen. Cementmagasinet representerar 1900-talets användning av Stenkajen och Hudiksvalls hamn. Det visar på hamnens ekonomiska betydelse för staden långt in på 1900-talet. Vänsterpartiet önskar att byggnaden beläggs med rivningsförbud, r1, på grund av att den utgör den enda byggnaden från denna period inom hamnområdet. Cementmagasinet karaktärsdrag är viktiga att bevara. Därför önskar vi att även lägga in beteckningen q1 på plankartan, dvs att byggnaden ska bevaras till sin volym och takform.

Kommentar

Det är helt riktigt att cementmagasinet har ett värde som bärare av hamnens historia. Kommunens politiska styre har ändå förordat att detaljplanen inte ska omöjliggöra att byggnaden med tiden ersätts av en annan. Detaljplanens bestämmelser säkerställer att en ny byggnad eller en ombyggnad ändå ska bevara en del av karaktären hos dagens magasinsbyggnad.

Privatpersoner och övriga berörda

Postnord

Postnord har tagit del av planförslaget, men har inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Ellevio

Vi har tagit del av samrådshandlingarna i ärendet. Vi har en transformatorstation (nätstation) och flera ledningar som berörs av detaljplanen. Runt en nätstation ska det finnas ett två meter fritt utrymme, ett så kallat arbetsområde, detta kan utgöras av E-område. Förutom arbetsområdet krävs ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationsbyggnaden. Inom den femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas, detta med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet, kan utgöras av E-område eller av prickad mark. E-området behöver vara åtkomligt med lastbil. Planhandlingarna behöver justeras så att hänsynskraven uppfylls. I framtiden kommer nätstationen bytas ut, då behöver vi kunna ställa den nya bredvid den befintliga och då bör den placeras öster eller väster om befintlig station. Vidare behöver det säkerställas i planhandlingarna att våra ledningar har planstöd, ingen byggnad får placeras inom 2 meter från våra ledningar. Våra ledningar kan beställas i digitalt format via ledningskollen.se. Eventuell flytt av våra ledningar initieras och bekostas av exploitören.

Kommentar

Byggrätten minskas ner för att se till att fasad är 5 meter ifrån nätstationen. Det innebär även att ett fritt område finns runt om hela nätstationen. E-området utökas och blir större för att möjliggöra att ställa en ny bredvid. U-området utökas för att säkerställa ledningarna som finns inom planområdet.

Privatperson

Privatperson anser att inga fler bryggor bör tillåtas placeras i området. Dessa skulle förhindra den lilla trafik med fartyg som fortfarande sker här. Det gäller bl.a Sjöfartverkets fartyg och gästande andra fartyg som t.ex segelskutor under sommaren. Dessa skutor är mycket populära att besöka och påminner också om den verksamhet som fordom bedrevs i området.

Kommentar

Kommunen vill möjliggöra för ytterligare bryggor i området. Dock ska hänsyn tas så bryggornas placering inte hindrar att större båtar fortsatt kan lägga till vid kajen. Yttrandet föranleder ingen ändring.

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Ledningarna ligger inom U-område och skyddas i och med detaljplanen. Yttrandet föranleder ingen ändring.

Hälsinglands museum

Cementmagasinet i hamnen är den enda kvarvarande byggnaden från 1900-talets industriella och kommersiella hamnverksamhet i Hudiksvall. Att den kulturhistoriska miljön blir bevarad är mycket värdefullt eftersom 2000-talets byggnation på Kattvikskajen kommer utgöra den historiska kontrasten.

TVå av varandra oberoende antikvariska undersökningar av cementmagasinet har genomförts och båda uttalar sig för ett bevarande. Även byggnadstekniskt utlåtande finns som också kartlägger att byggnaden, trots sin ålder samt exponering håller god kvalitet.

Kommentar

Det är helt riktigt att cementmagasinet har ett värde som bärare av hamnens historia. Den politiska majoriteten i Hudiksvalls kommun har uttalat en önskan om att detaljplanen inte ska omöjliggöra att byggnaden med tiden ersätts av en annan. Detaljplanens bestämmelser säkerställer att en ny byggnad eller en ombyggnad ändå ska bevara en del av karaktären hos dagens magasinsbyggnad.

X-trafik

X-trafik/ Region Gävleborg har inga synpunkter på ärendet, men ser fram mot att även fortsättningsvis delta som samrådspart i kommunens planarbeten.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Hudiksvall

Plan- och bygglovskontoret

Jesper Grönlund

Planarkitekt