

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Varvet 4:3 m.fl, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 15 september – 8 oktober 2021. Underrättelse om samråd har skickats till sakägare och berörda. Planhandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på kommunens hemsida och plan- och bygglovskontoret.

Detaljplanens syfte är att bidra till positiv inverkan på den fysiska miljön och skapa en hållbar helhetslösning i östra hamnen. Allmänhetens tillgång till, och tillgänglighet på strandpromenad är särskilt viktig, liksom dagvattenlösningar och ändamålsenliga trafikstrukturer. Platsens historia ska också få synas och bevaras där byggnader minner om äldre tiders verksamhet.

Under samrådstiden har 17 yttranden inkommit till byggnadsnämnden:

Länsstyrelsen (2021-10-08)

Lantmäteriet (2021-10-07)

Försvarmakten (2021-10-15)

Länsmuseet Gävleborg (2021-10-08)

Kollektivtrafikmyndigheten Xtrafik (2021-10-07)

Norrhälsinge miljökontor (2021-10-08)

Mark- och Exploatering (2021-10-11)

Tekniska förvaltningen (2021-10-07)

Kultur- och fritidsnämnden (2021-10-26)

Ellevio (2021-10-06)

PostNord (2021-09-24)

Skanova (2021-10-15)

Hudiksvalls sjösportssällskap HSSS (2021-09-22)

Strömtorpet AB (2021-10-11)

Yttrande gråmagasinen (2021-10-11)

Östra sjöbodarnas samfällighetsförening (2021-10-11)

Enskilda medlemmar sjöbodsmagasinen (2021-10-07)

Inkomna yttranden och planavdelningens kommentarer till dessa redovisas nedan. Yttrandena finns även tillgängliga i sin helhet på plan- och bygglovskontoret i Hudiksvall.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen ser positivt på att området utvecklas i ett helhetsgrepp och att kommunen i genomförande av planen har inkluderat en barnkonsekvensanalys (BKA). Länsstyrelsen har synpunkter inom 11 områden. Kulturmiljövård, farligt gods, förorenade områden och strandskydd ingår i Länsstyrelsens bevakningsområden. Övriga synpunkter är av upplysande karaktär.

Riksintresse för kulturmiljövård

Kommunen har i planbeskrivningen tydliggjort för vilka värden som finns inom området men bör i kommande skede vidare presentera hur den nya planens genomförande kan komma att påverka riksintresset.

Kommentar: *Ett stycke kring konsekvenser för riksintresset läggs in i planbeskrivningen.*

Farligt gods

Av planbeskrivningen framgår inte om någon bedömning skett av riskerna kopplade till hantering av farligt gods. Länsstyrelsen har dock inte identifierat några större risker kopplade till hantering av farligt gods varpå deras uppfattning är att det inte finns behov av någon djupare utredning.

Länsstyrelsen vill dock framhålla att det kan finnas en ökad risk kopplad till drivmedelsförsäljningen (framförallt bensin) i småbåtshamnen. Dels kopplat till sjöbensinstationen och dels transporterna genom området till och från denna station. Omfattningen och hanteringen av drivmedelsförsäljningen liksom sjöbensinstationens öppettider är dock oklara. Risker för farligt gods kan emellertid vara säsongbetingad. Därav anser Länsstyrelsen att kommunen bör föra ett resonemang gällande riskbilden i/vid planområdet samt specificera hur riskerna kring sjöbensinstationen skall hanteras.

Kommentar: *Ett resonemang kring sjöbensinstationen läggs in i planbeskrivningen.*

Förorenade områden

Kommunen måste säkerställa att infiltration och hantering av dagvatten inte förläggs i ett område med markföroreningar, oavsett vart i planområdet detta planeras.

Fastigheten varvet 4:5 är idag obebyggd och möjliggör därmed förutsättningar för dagvattenrening och infiltration, risken för eventuellt kvarvarande föroreningar kvarstår dock. Kommunen måste säkerställa vid dagvattenhantering och infiltration att detta sker där det inte finns någon risk för spridning av föroreningar. Vidare är det av vikt att kommunen i kommande skeden säkerställer att risken av dessa föroreningar inte kan innebära någon risk för människors hälsa, eller miljön, oavsett om fastigheten exploateras. Vid en möjlig exploatering ska det även säkerställas att någon spridning av eventuella föroreningar som fortsatt kan finnas inom fastigheten inte fortlöper.

För de fastigheter som har identifierade och, i vissa fall, inventerade och åtgärdade verksamheter så bör kommunen förtydliga att tillsynsmyndigheten ska kontaktas innan markarbeten/schaktning kan påbörjas. Detta gäller oavsett om det planeras för bostäder eller inte inom dessa fastigheter.

Kommentar: Planen innehåller krav på utökad lovplikt för att säkerställa att marksanering sker inför byggnationer som kräver bygglov, vilket även innefattar större dagvattenlösningar. I genomförandebeskrivningen står det att tillsynsmyndigheten ska kontaktas innan markarbeten/schaktning kan påbörjas.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att motiveringen till upphävandet av strandskyddet för nybyggnation av fastigheterna Varvet 4:5, 6:3 och 6:7 inte är tillräcklig. Kommunen behöver tydligt redogöra för vilka grunder som finns för att upphäva strandskyddet kopplat till ett särskilt skäl enligt MB 7 kap § 18c.

Kommentar: Motivering till upphävande av strandskydd tydliggörs i planbeskrivningen för dessa fastigheter.

Skyddsrum

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det, enligt MSB:s skyddsrumskarta, finns skyddsrum i fastigheten Varvet 9:3. Skyddsrum får inte avvecklas eller rivas utan tillstånd från MSB. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att kommunen uppmärksammar detta i kommande planhandlingar.

Kommentar: En formulering kring skyddsrum tas med i planbeskrivningen.

Brottsförebyggande

Kommunen bör kunna förtydliga det brottsförebyggande perspektivet ytterligare genom att lyfta begreppet trygghet och därmed inkludera andra grupper i samhället.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med text för trygghet.

Arkitektur och gestaltad livsmiljö

Riksdagen antog 2018 ett övergripande mål för gestaltad livsmiljö: ”Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.” Länsstyrelsen hänvisar till Boverkets webbplats för mer information och vägledning hur kommunen kan arbeta med arkitektur och gestaltad livsmiljö i planeringen.

Kommentar: Gestaltungsfrågor har tagits upp i planen och även via planbestämmelserna f₁ och f₂. Yttrandet föranleder således inga ändringar.

Barnperspektivet

Länsstyrelsen skulle vilja att kommunen i planbeskrivningen förtydligar och konkretiserar på vilket sätt barns rättigheter och intressen stärks genom ett plangenomförande. Det står i BKA:n att minst en lektyta bör anordnas inom planområdet. Det anses positivt ifall kommunen specificerar var detta kan placeras. Det framgår att barnen använder hamnområdet för olika aktiviteter idag och att de ofta tar vägen förbi den obebyggda fastigheten, Varvet 4:5, när de ska besöka hamnen. En alternativ markanvändning för den fastigheten skulle kunna vara att göra fastigheten till en mötesplats.

Kommentar: Synpunkten noteras och framförs till Tekniska förvaltningen som ombesörjer anläggande av lektytor inom parkområden. Vad gäller Varvet 4:5 är den privatägd och kommunen har inte för avsikt att lösa in den för allmänt ändamål.

Klimatanpassning

Plankartan bör kompletteras med information om lägsta grundläggningsnivå, som bör vara på minst +2m RH2000. Det är också en god ide att särskilt se över de befintliga dagvattenledningarnas utlopp med hänsyn till framtida förändringar i havsnivån, samt analysera om detta innebär någon påverkan på utformningen av de nyplanerade byggnaderna. Likaså är det bra att i det fortsatta arbetet analysera vattnets väg genom området i händelse av kraftiga skyfall, och säkerställa att eventuella nya byggnader kan utformas på ett skyfallssäkert sätt.

Kommentar: Plankartan + Planbeskrivning kompletteras med lägsta grundläggningsnivå.

Teknisk försörjning

Det framkommer inte huruvida fjärrvärme finns inom planområdet eller ej under ”teknisk försörjning”. Vid kommande handlingar bör det presenteras hur situationen ser ut i dagsläget och om det planeras för eventuell utvecklad försörjning inom detta området.

Kommentar: Information om fjärrvärme läggs till i planbeskrivningen.

Sociala aspekter

Tillgänglighet räknas sedan 2011 som ett allmänna intressena och i PBL förtydligas det att en god livsmiljö ska vara tillgänglig för alla samhällsgrupper. Det innebär att planprocessen ska pröva möjligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen gjort en BKA men vill även motivera till ett fortsatt bra arbete genom att vädja till vidare utredningar inom brottsförebyggande åtgärder och social hållbarhet.

Kommentar: Delar av detta har kommenterats under rubriken Trygghet. Utredningar kring de sociala aspekterna är något kommunen gärna lär sig mer om och arbetar vidare med när nya stadsdelar planeras.

Lantmäteriet

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Lantmäteriet ställer sig frågande till utformningen och användandet av bestämmelsen g₂. Lantmäteriet uppfattar de som att syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig gemensamhetsanläggning med ändamålet underhåll av sjöbodar mm.

Lantmäteriet ställer sig frågande till behovet av att lägga ut markreservat för det ändamålet som täcker hela användningsområdet eller att reglera det överhuvudtaget. Finns ett behov av att samordna underhållet för fastigheterna inom användningsområdet finns det stöd för att göra det genom anläggningslagen.

I bestämmelsen g₁ står det allmänplats. Att det på kvartersmarken läggs ut markreservat för gemensamhetsanläggning för väg innebär inte att den blir allmänrättsligt tillgänglig. I planbeskrivningen står det även att en ny gemensamhetsanläggning för väg föreslås för Varvet 9:3 och 7:3. Med nuvarande utformning skulle en gemensamhetsanläggning för väg inom markreservatet inte kunna användas för infart till Varvet 7:3 med nuvarande bebyggelse. Ytterligare mark inom Varvet 9:3 skulle behöva tas i anspråk. Det är även tveksamt om det går att bilda gemensamhetsanläggning för väg där Varvet 7:3 skall delta då fastigheten har direktutfart mot kommunal gata.

Kommentar: G1 utgår i plankartan då det finns möjlighet att avtala genom avtalservitut mellan fastighetsägare till Varvet 7:3 och 9:3. Denna typ av servitut fastställs inte i detaljplan. På Varvet 7:3 finns avsikt att riva byggnaden som är i vägen så in- och utfart kan ske från öster. Avsikten är att skilja på varutransporter till fastigheten och kundentré. G2 utgår i plankartan då gemensamhetsförening redan finns och mark därför inte behöver reserveras.

Gränser

Ett flertal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med varierande kvalitet. Det kan tyda på att kvalitén är sämre än den som faktiskt anges i digitala registerkartan. Lantmäteriet har för denna granskning inte möjlighet att göra någon djupare kontroll av kvalitén på gränserna men uppmanar kommunen att utreda gränsernas faktiska läge. Detta är särskilt viktigt på de platser där fastighetsgräns ligger i gräns mellan kvartersmark och allmänplats eller i plangräns.

Kommentar: Kommunen har i samband med inmätning av grundkarta säkerställt fastighetsgränserna. Efter dialog med kommunens mätsektion konstateras att gränserna stämmer bra i de fall gränserna går mellan allmän platsmark och kvartersmark samt i plangräns. Om ytterligare undersökning av gränsernas kvalitet behövs görs krävs en fastighetsbestämmelse med hjälp av Lantmäteriet. Yttrandet föranleder inga ändringar.

Ev. ersättning p.g.a. bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Kommentar: *En Fastighetskonsekvensbeskrivning kompletteras planbeskrivningen.*

Försvarsmakten

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar, vilket innebär att Försvarsmakten behöver remitteras de detaljplaner som möjliggör för höga objekt (högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse samt 45 meter inom sammanhållen bebyggelse). Vad som går att utläsa av samrådshandlingarna så möjliggör förslag till detaljplan inte några höga objekt. Om detta skulle ändras skall vi remitteras.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Länsmuseet Gävleborg

Arkeologi

Det aktuella området utgörs till största del av utfylld havsbotten. Den norra delen av planområdet innefattar del av fornlämningen Hudiksvall 1:1 (L1951:3217). Lämningen utgörs av det äldre stadslagret som bildades då staden flyttade till nytt läge på 1640-talet. Inom fornlämningen Hudiksvall 1:1 har endast ett fåtal arkeologiska insatser gjorts, 2017 Kattvikskajen vid västra hamnen och 2018 på Sjögatan vid Hudiksvalls Östra hamn. För båda gången gjordes en schaktningsövervakning som resulterade i flera olika kulturhistoriska fynd. Därför anser Länsmuseet Gävleborg att en arkeologisk schaktningsövervakning bör utföras vid framtida grävarbeten inom hamnområdet.

Kommentar: *Texten kopplad till fornlämningar i planbeskrivningen kompletteras.*

Stadsbild och ny bebyggelse

Länsmuseet anser att det är bra att kommunen tydligt lyfter fram vikten av bebyggelsens utformning i planbeskrivningen. Det är dock viktigt att dessa ambitioner även följs i kommande bygglovsleden när ny bebyggelse ska projekteras och uppföras inom området.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Skyddad bebyggelse

De grå sjöbodarna är mycket viktiga byggnader i riksintresset för kulturmiljövård, Hudiksvalls stad (område X200) och det är därför positivt att dessa byggnader föreslås få ett skydd mot rivning. Länsmuseet anser att det i detta fall hade varit mer lämpligt att förse de fyra sjöbodarna med skyddsbestämmelser istället för varsamhetsbestämmelser. Bestämmelserna bör även omnämna portar, dörrar och

luckor och inte enbart fönsterplacering, då dessa utgör en viktig del av byggnadernas gestaltning. Det hade varit önskvärt om förbud mot tilläggsisolering även kunde skrivas in i detaljplanen för att säkerställa att sjöbodarna får behålla sin enkla standard och karaktär.

Kommentar: Ambitionen är att tillgängliggöra och öppna upp bodarna för allmänheten mer än vad dom tillåter idag. Därav bestämmelsen handel samt hamnverksamhet. Att införa ett q (skydd av kulturmiljö) kan innebära att detta försvåras då q medför strängare krav på fastighetsägaren vad gäller skötsel, underhåll och tekniska installationer och åtgärder.

I gällande plan från 2007 har sjöbodarna bestämmelser om varsambet (k) samt rivningsförbud (r). Bestämmelsen om varsambet samt rivningsförbud kommer att bibehållas men preciseras mer för att försäkra att sjöbodarna inte förvanskas till utseende eller karaktär. Bestämmelsen k₂ omnämner att portar, dörrar och luckors placering och utformning skall bibehållas. Förbud mot tilläggsisolering inkluderas inte för att inte begränsa möjligheterna att kunna bedriva viss handel- eller hamnverksamhet.

Vad som är möjligt att bedriva utifrån sjöbodarnas standard och krav om varsambet prövas i bygglov.

Kollektivtrafikmyndigheten Xtrafik

Området ligger centralt beläget och det finns överlag väldigt goda förbindelser med bl.a. tågstation och busshållplatser i närhet till området. Det är viktigt att kommunen arbetar proaktivt med infrastrukturlösningar som kan komma att krävas för att boende och verksamma inom området ska kunna nyttja redan befintlig kollektivtrafik i närområdet effektivt. Detta innebär bl.a. att planera för tillgängliga gång- och cykelvägar samt bra belysning.

Vidare går det att utveckla resonemanget att exempelvis linje 3 går med 15-minuters trafik fram till 19.00 på vardagar och 30-minuters trafik under kvällar och helger.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med ett textstycke om kollektiva förbindelser under kommunikationer.

Norrhälsinge miljökontor

Förorenad mark

Norrhälsinge miljökontor ser positivt på kommunens beskrivning och hantering av eventuella markföroreningar i området.

Kommentar: Yttrandet noteras.

Dagvatten

Norrhälsinge miljökontor ser positivt på den dagvattenutredning som gjorts och de lösningar som föreslås i området. Dock är det oklart om makadamdiket är en del av översvämningssytan/fördröjningsmagasinet i norr, längs den tidigare banvallen, eller

om det är ett öppet dike längs med Malnvägen. Miljökontoret anser att ett makadamdike längs med Malnvägen vore bra om det utfördes då det skulle öka reningen och fördröjningen ytterligare och därmed öka möjligheterna att uppnå riktvärden i utgående dagvatten från området.

Kommentar: Resonemang kring LOD förs in planbeskrivningen och dagvattenutredningen uppdateras.

Mark- och Exploatering (MEX)

Yttrandet har delats upp utifrån planbeskrivning (PB) och plankarta (PK)

Planens syfte (s.3 PB)

MEX vill särskilt lyfta fram att det är angeläget att planen ändras för att medge den befintliga verksamheten hälsocentral, som fyller en viktig samhälllig servicefunktion.

MEX saknar en ambition att med planen skapa mer byggbar mark. Motivet till en sådan viljeinriktning är att det handlar om ett stort och centralt beläget område som är lättillgängligt att nå med hållbara trafikslag, det råder en stor efterfrågan på tillgänglig mark samt att det ligger i linje med kommunens vision.

Ett förslag är att syftet kompletteras med en ambition om att skapa mer kvartersmark/ökade byggrätter för verksamheter i området. Plankartan och planbeskrivningen behöver i övrigt i så fall anpassas till detta för att leva upp till syftet.

Kommentar: Hälsocentralen ryms under användningen C. Syftet med planarbetet har inte varit att tillskapa mer byggbar mark än det som ryms inom gällande planer. Syftet har varit att lösa de planstridigheter som förekommer i området idag. Den mängd parkmark som blir kvar har ett stort värde för allmänheten samt för områdets motståndskraft mot klimatpåverkan i framtiden (rasrisk, översvämningsrisk, dagvattenhantering). Yttrandet föranleder således inga ändringar.

Strandskydd (s.3 samt s.19 PB)

MEX ser inget skäl till varför strandskyddet, som i tidigare planer varit utsläckt på allmän platsmark som ägs av kommunen, ska få strandskydd när planerna ändras. På så sätt kan vissa anordningar, byggnader etc. som kan behöva vara i ett område som utgör allmän plats vara möjliga även om det inte skulle föreligga ett skäl för strandskyddsdispens enligt miljöbalkens mening.

Kommentar: Planbeskrivningen ändras så att strandskyddet ska fortsatt vara utsläckt på allmän platsmark som ägs av kommunen. Motiv enligt Miljöbalkens 7 kapitel till att släcka strandskyddet på parkmark finns inte. Vid framtida byggnationer inom park får dispens sökas och motiveras.

Bebyggelseområden (s.11 PB)

MEX förstår inte varför det görs en indelning i Centrum i ett kvarter och Besök/handel i ett annat trots att planerna och nuvarande bebyggelse medger i stort identiska verksamheter. Ett annat observandum är att Hudikhus kontorsfastighet inte tydligt fångas in under benämningen Besök/handel. Det går också att fundera på sammanslagningen Boende/rekreation. Det viktiga som MEX vill förmedla är att om denna indelning legat till grund för planarbetet borde den revideras. Om inte så kan byggnadsnämnden se detta mer som en randanmärkning.

Kommentar: Figuren på sidan 11 i planbeskrivningen syftar endast till att ge en generell beskrivning och kategorisera området så som det ser ut och används idag. Bilden har inte legat till grund för plankartans utformning. Yttrandet föranleder således inga ändringar.

Byggrätt (s.14 PB)

MEX tillstyrker att de fastigheter som nämns i avsnittet ges fortsatt byggrätt även vid en planändring. Därutöver bör det medges nya byggrätter.

MEX saknar en motivering till varför byggnaderna på kommunägda fastigheterna Varvet 6:3 och Varvet 6:7 ska ha träfasader. I omgivningen kring nämnda fastigheter finns olika sorters fasader. Finns inte någon tydlig koppling mellan träkravet och omkringliggande byggnader. Ett kommunägt bolag ska enligt kommunens träbyggnadsstrategi alltid pröva att bygga i trämaterial. MEX önskar att det inför granskningsskedet sker en motivering innan den tar slutlig ställning till förslaget om träfasader.

Kommentar: Anledningen till bestämmelsen med träfasader är närheten till riksintresset för kulturmiljö, där även omgivningen påverkar riksintresset. Med träfasader och genomtänkt gestaltning kan riksintresset skyddas.

Det stämmer att fastigheterna ligger med gott avstånd till de grå magasinerna men siktstråk kommer finnas emellan dem varför utformningskraven är relevanta. Fastigheterna blir även del av Varvet som område, där det mesta är byggt med träfasad idag. Yttrandet föranleder således inga ändringar.

Gång- och cykel (s.14 PB)

MEX delar uppfattningen att sikten för gående och cyklister blir dåligt pga. av Kanothusets placering. MEX anser därav också att den bör rivras men att det är angeläget att kompensera för den uteblivna byggrätten. En byggnad så nära vattnet som Kanothuset ligger har stora värden för fastighetsägaren om byggnaden skulle kunna utvecklas. MEX föreslår därför att det upplåts en ny byggrätt i området. MEX är öppen för förslag var en sådan byggrätt kan skapas. Kanske en restaurangverksamhet eller annan publik verksamhet.

Kommentar: Mer byggrätt har tillskapats kring Sjöräddningens byggnad. Där ryms så väl nytt kanothuset som en utökning av Sjöräddningens verksamhet. Yttrandet föranleder således inga ändringar.

Park (s.14 PB)

Förvaltningen delar planförslaget att Fougtska villan är en viktig plats och bör användas mer intensivt än vad som är fallet idag. Det är också angeläget att den fortsatt kan vara tillgänglig för allmänheten på något sätt. Höga krav på gestaltning, träfasader mm är motiverade.

Ett alternativ är att som planen föreslår det görs i ordning en anlagd park. Men parken skulle bli svår att nå och kunna nyttjas av alla målgrupper p.g.a. höjdförhållandena i området. MEX anser därför att det är mer angeläget att anlägga mindre så kallade fickparker lätt tillgängliga i anslutning till Strandpromenaden nära vattnet. Alternativet till park är att använda åtminstone delar av området mot Varvsgatan till kvartersmark. Som nämnts tidigare i yttrandet efterlyser MEX mer bygggrätter i planen. Fastigheten ägs av kommunen och här skulle förvaltningen med stor omsorg kunna söka en användning som är publik exempelvis café-/restaurangverksamhet, konstutställning eller pröva om det går att flytta viss museiverksamhet t ex båtutställningar till platsen.

I planförslaget (s 19) föreslås att strandskyddet ska vara kvar i de områden som benämns park. Det innebär att om någon byggnad, t ex en kiosk, ska tillåtas i parkområden som ligger inom strandskyddet krävs att något av skälen för strandskyddsdispens enligt miljöbalken är uppfyllda. Det kan ytterligare tala för att det ska vara kvartersmark och därmed utsläckande av strandskyddet i området.

Kommentar: Syftet med planen är inte att tillskapa mer bygggrätt utan att lösa de planstridigheter som förekommer i området idag. Den kommunalt ägda fastigheten Varvet 4:3 är planlagd som park och inte som kvartersmark delvis av den anledningen men även av andra orsaker. Dels fyller den just funktionen som park i området för att garantera allmänheten, barn och ungdomars tillgång till grönområden och rekreation men även för att trygga deras tillgång till strandlinjen.

Parkområdet runt Fougtska villan är delvis trädbevuxen och svårtillgänglig vilket innebär att de områden som är tillgängliga och möjliga att utveckla är begränsade. En viktig funktion har dock träden då de stabiliserar slänten och minimerar risken för ras och skred i området.

Ett möjligt område med utvecklingspotential är det parkområde som ligger norr om Fougtska villan där ytan är plan och erbjuder fin utsikt över Hudiksvallsfjärden och hamnen. Här kan om möjligt kommunen ge utrymme för framtida lektytor, vilket efterfrågas enligt den barnkonsekvensanalys som genomförts. Att utveckla och låta parken i detta område fortsatt vara kommunalt ägd innebär också att allmänheten ges fortsatt möjlighet att ta del av Fougsta villan, som har lång historisk koppling i området, och dess omgivningar. Genom en väl genomtänkt planering i området bör parkområdet kunna förstärka Fougtska villan och karaktären i området och på så vis kunna användas mer intensivt än vad den gör idag.

Ett väl tilltaget område för hamnverksamhet finns norr om den strandnära parken. I användningen V₁ ingår handel och service i form av kiosker, restauranger, caféer och olika typer av affärer och butiker för försäljning av presenter, kläder, böcker med mera. Även vanligt förekommande service som växlingskontor och uthyrning av båt, bil eller cykel ingår i användningen. Vilken typ av verksamhet som inryms prövas dock i bygglov.

Fickpark eller lektyta kan ordnas längs strandpromenaden tack vare att ytan med kanothuset blir parkmark. Yttrandet föranleder således inga ändringar.

Dagvatten (s.20 PB)

Förslaget på hur man ska hantera dagvatten i denna detaljplan går emot grundprinciperna på hur man ska hantera dagvatten. Det går även mot kommunens VA-policy. Förklaringen till att man inte ska ha LOD är att det finns föroreningar i marken. Föroreningar i marken är inte ovanligt inom gamla stadsområden/hamnområden och kan inte anses vara ett tillräckligt skäl för att inte möjliggöra för LOD.

I planområdet ska det vara LOD både för att hantera föroreningar, infiltrera och fördröja vattnet. Dock ska man ta hänsyn till att det på vissa ställen kan finnas föroreningar. Metoderna och åtgärderna får därför anpassas efter de lokala förutsättningarna. Utan LOD inom planområdet kommer det att bli mycket svårt/dyrt p.g.a. de stora vattenmängderna. Att rena vatten från föroreningar blir då mycket svårt, vilket medför att de kommer att hamna i Hudiksvallsfjärden.

Kommentar: I plankartan läggs en upplysningsruta med hänvisning till att kommunens VA-policy ska vara vägledande. VA-utredningens författare har upplyst kommunen om att det inte går att generellt uppmana till LOD inom området på grund av fyllnadsmaterialets begränsade tjocklek vilket även finns beskrivit i utredningen. Utredningen kommer därmed inte ändras.

Stadssiluetten (s.24 PB)

Att i detaljplanen slå fast att inga nya byggnader ska kunna skymma fabrikssiluetten sedd från kajen antyder att riksintresset för kulturmiljövården på sikt skulle kunna utökas österut utanför nuvarande gränser och värdekärnor samt omfatta nya uttryck. MEX motsätter sig av flera skäl en sådan utveckling som skulle kunna få långtgående konsekvenser för markanvändningen i området och anser att den delen av avsnittet ska utgå ur planbeskrivningen

Kommentar: Resonemanget kring stadssiluetten är inte kopplat till riksintresset utan till regeringens mål om Gestaltad livsmiljö. Både Länsmuseet och Länsstyrelsen ser det som positivt att detta beskrivs i planen. Yttrandet föranleder således inga ändringar.

Genomförandebeskrivning (s.26 PB)

Det är extra viktigt med en uttömmande redovisning av konsekvenserna för varje enskild fastighetsägare som berörs av ändrade förutsättningar enligt planen.

Ur MEX synpunkt är det intressant att få en uppfattning om planändringen samlat medför en utökning av byggrätternas storlek eller en minskning av desamma.

Vad beträffar allmän platsmark bör det redovisas ekonomiska konsekvenser för Hudiksvalls kommun, t ex vad avser parkmark som kräver anläggning och skötsel.

Konsekvenserna för kommunen blir beroende av vilken ambitionsnivå som ska gälla för parkområdet, givet att det ska vara park.

Den verksamhet som bedrivs i Kanothuset påverkas – gäller både fastighetsägaren och utövaren dvs den förening som har utrustning i byggnaden. Detta beskrivs närmare under avsnittet om gång- och cykel, vilket lätt kan missas av berörda.

Kommentar: Egen rubrik för kanothuset skapas. En generell beskrivning om fastigheters konsekvenser redovisas i planbeskrivningen. Vad gäller kostnader för kommunen har Tekniska förvaltningen inte begärt någon redovisning för detta i denna plan.

PK

MEX är särskilt fokuserad på de planbestämmelser som gäller för fastigheterna Varvet 6:3 och Varvet 6:7.

Planbestämmelsen fi, träfasad behöver i första hand motiveras. I andra hand anser förvaltningen att bestämmelsen ska utgå.

Planen medför en sänkning av exploateringsgraden från 40 till 30 %, dvs en minskning med hela 25 %. MEX motsäger sig detta och för att inte försvåra pågående fastighetsöverlåtelse och i övrigt fastigheten skulle minska i värde föreslås exploateringsgraden vara oförändrad 40 %.

I övrigt tillstyrker MEX ändrade bestämmelser till Centrum. Planförslaget är mer flexibelt vilket är positivt jämfört med tidigare plan.

Det har inte redovisats några övertygande skäl varför V (vård) ska tas bort från området. Att ha kvar bestämmelsen medför en ökad användningsmöjlighet och flexibilitet om det av något skäl i en framtid skulle etableras en vårdverksamhet som inte ryms i bestämmelsen C på fastigheterna.

Kommentar: Anledningen till bestämmelsen med träfasader är närheten till riksintresset för kulturmiljö, där även omgivningen påverkar riksintresset. Med träfasader och genomtänkt gestaltning kan riksintresset skyddas. Det stämmer att fastigheterna ligger med gott avstånd till de grå magasinerna men siktstråk kommer finnas emellan dem varför utformningskraven är relevanta. Fastigheterna blir även del av Varvet som område, där det mesta är byggt med träfasad idag.

Varvet 6:3 och 6:7 ges endast 30 % exploateringsgrad för att säkerställa infiltration av dagvatten. Detta har samrådts med den framtida fastighetsägaren som anser att 30 % räcker.

Anledningen till att D (vård) inte använts tillsammans med C är att dagens hälsocentral ryms inom Centrumverksamhet. Någon annan typ av vårdinrättning, som skulle kräva ett D i planen, finns det inga planer på i dagsläget.

Tekniska förvaltningen

Fastighetsverksamheten

Har inte inkommit med några yttranden under samrådstiden

Kommentar: *Noteras.*

Avfallsenheten

Vad gäller nedskräpning så saknas vinkeln och angivna platser för kretsloppsplanens indikator 20:43 om offentliga vattenkranar samt vinkeln och angivna platser för kretsloppsplanens indikator 20:42 om kärl för sortering av förpackningar på offentliga platser.

Vad gäller trafik kopplat till avfall, sortering och återvinning så saknas vinkeln och platser för kretsloppsplanens indikator 20:49 med utredning för att erbjuda insamlingsssystem för avfall och återvinning i hamnar för "båtfolket".

Sorteringsutrymmen för avfall och återvinning kräver rejäla ytor för att sopbilar på 18 ton ska ta sig fram och vända på ett säkert sätt. När de ytorna inte finns med i planen från början blir det ofta krångligt att ordna.

Vad gäller trafik finns det en risk att när området utvecklas så kommer det att bli tajt om parkeringar när områden bebyggs och utbudet i sjöbodarna ökar. Vore bra med parkeringar i området samt uppmuntra till cykling genom att lägga till låsbara cykelhus med plats för cyklar och dragkärror för båtfolket.

Kommentar: Plats för återvinningskärl enligt 20:42 finns inom kommunal parkmark längs Malnvägen. Platsen har inte pekats ut för återvinning eftersom det inte är säkert att placeringen är den mest optimala sett över tid och därför inte bör läsas i en detaljplan. Indikator 20:43 är svår att få in i en detaljplan då skalan är översiktlig. Indikator 20:49 kan redan idag utredas tillsammans med HSSS som driver småbåtshamnen, där plats finns för att ställa upp återvinningskärl som kan tömmas från Sjögatan. Utifrån verksamhet och struktur i området är bedömningen att all hämtning av avfall och återvinning ska kunna ske inom gatumark, utan behov av vändytor. En tidig avstämning har skett med avfallsenheten gällande just den frågan.

Yttrandet föranleder inga ändringar

VA-Verksamheten

Enheten anser att dagvattenutredningen som är gjord inte uppfyller VA-policyn som är beslutad för Hudiksvalls kommun. Framförallt när det gäller en hållbar dagvattenhantering i form av lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

VA-verksamheten vill också upplysa om att den planerade reningsanläggningen som planeras byggas precis utanför detaljplaneområdet i stort sett inte kommer att ge någon fördröjning.

I dagvattenutredningen anges att 450 m³ behöver fördröjas vid ett 30-årsregn, men VA-verksamheten kan inte se att det föreligger något förslag på hur det ska lösas.

Den planerade översvämningsytan på Strand 3:4 kommer endast att hantera en mindre del av avrinningen från planområdet. Genom LOD-lösningar kan man sprida ut fördröjningen på flera fastigheter. LOD-lösningar bör kunna ge en bättre effekt och mindre utsläpp av föroreningar till Hudiksvallsfjärden än om allt förorenat dagvatten ska samlas och avledas via det kommunala ledningsnätet till den planerade dagvattenanläggningen.

Kommentar: Dagvattenutredningens författare har meddelat att utredningen inte kan föreslå LOD-lösningar p.g.a. fyllnadsmaterialets begränsade tjocklek på obebyggda ytor, vilket även finns beskrivet i utredningen. Fördröjning av dagvatten bör dock kunna ske inom respektive fastighet. En upplysningsruta läggs till plankartan med hänvisning till kommunens VA-policy.

Gata-, park- och utredningsenheten

Öppning i utfartsförbudet ska finnas i nordvästra hörnet på fastigheten Varvet 4:6 eftersom det var det enda som gick att lösa för varutransporterna p.g.a. det bygglov som godkänts på fastigheten.

Kommentar: Utfartsförbudet ändras i plankartan.

Trafikenheten

Har inget att erinra på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Kultur- och fritidsnämnden

För den sociala hållbarheten är det viktigt att staden är trygg och tillgänglig för alla. Området och dess närmiljö har många målpunkter för både barn och vuxna. De rör sig till fots, inte enbart på gång- och cykelvägen i området utan även på lokalgator. För att säkerställa tryggheten för gångtrafikanter i området är det viktigt att trottoarer byggs på någon sida av lokalgatorna, framförallt Kravellgatan och Varvsgatan. Trottoarer bör även anläggas vid Nederlagsgatan och Godsgatan i den mån de brukas som lokalgator. Planen bör förtydligas så att den anger att trottoarer ska finnas vid lokalgatorna utöver Sjögatan.

Kultur och fritidsförvaltningen anser det positivt ur kulturmiljösynpunkt att områdets historiska betydelse lyfts fram i detaljplanen och att hänsyn krävs till de delar av planområdet som utgör riksintresse för kulturmiljövården. Område har haft betydelse som sjöfarts- och industrimiljö sen 1800-talet. Och ett flertal byggnader har klassats som tidstypiska byggnader som ej får förvanskas enligt plan och bygglagens 8 kap. 13–14§.

Kommentar: Trottoar och körytor ryms inom planbestämmelsen GATA. Längs Kravellgatan finns det redan idag trottoar. Utefter Varvsgatan bör finnas trottoarer och de anläggs om/när gatan renoveras eller byggnationer sker på angränsande fastigheter, ytan finns inom gatumarken. Godsgatan och Nederlagsgatan finns inte längre och är inte med i plankartan. Yttrandet föranleder således inga ändringar.

Ellevio

Vi har ledningar och en nätstation inom planområdet och för att säkerställa nutida och framtida energiförsörjning för området behöver ledningar och nätstation skyddas med u-områden och E-område. Vi ser positivt på att E-området är tilltaget.

För att säkerställa elleveransen via ledningar behöver ledningar på kvartersmark ha ett markreservat med u-område. Vi förutsätter att ledningar kan placeras inom allmän platsmark. Ledningar får inte överbyggas, därför är det nödvändigt att pricka marken inom u-områdena. Ledningar som hamnar i en konflikt med byggnation måste flyttas. Ledningsflytt initieras och bekostas av exploitören. En eventuell ledningsflytt initieras genom en kontakt med oss.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar.

PostNord

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar

Skanova (Telia Company)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar 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: Yttrandet föranleder inga ändringar

Hudiksvalls sjösportssällskap (HSSS)

Trevligt och bra att det kommer att ske en utveckling av denna stadsdel. Vi vill gärna samarbeta med er angående detta då vi har en byggnad (Kanothuset) som är mycket betydande för vår barn- och ungdomsverksamhet. Under de senaste åren så har vår barn- och ungdomsverksamhet tagit fart och vi har ett 20 tal barn och ungdomar som tränar och har roligt med klubbens jollar (ca 15 st.) som förvaras i Kanothuset. Kanothuset är också en samlingsplats för oss vid stranden vid sjösättning och

genomgång inför kvällens övningar från ledare, föräldrar och funktionärer på tisdag- och torsdagskvällar. Vi önskar hitta en lösning för vår verksamhet och kanothusets med vår förvaring av jollar tillsammans med er.

Kommentar: Yttrandet noteras. Yta att bygga nytt på finns inom V1 där kommunen är markägare.

Strömtorpet AB

Planen bör utvecklas mer flexibilitet för att kunna möta framtidens utmaningar. Gränsen mellan bostad, komplementboende/lägenhetshotell/hotell och rena mötesplatser blir mer och mer överlappande. Mindre egna verksamheter och lättare hantverk kopplas till boende ofta tillsammans med en tjänst eller varuexponering typ ”showroom”. Bostadskomplement utvecklas som sociala hubbar. Näthandel innebär också behov av närliggande utlämningsplatser för boende vilket ytterligare förstärker behovet av flexibilitet. Framför allt är människor och platser för social aktivitet och boende stadskärnans största fördel för en fruktsam framtida och klimatsmart utveckling av stadskärnan. Därför bör boende i mest möjliga mån skrivas in som möjlighet i planer för stadsnära attraktiva områden, såsom Varvet. Med detta yrkar jag på att även bostäder skall möjliggöras för hela planområdet.

Kommentar: Planen har inte syftat till att tillskapa nya bostäder. I centrala Hudiksvall pågår många projekt som möjliggöra för bostäder, varför stor del av behovet löses inom andra områden.

Enskilda medlemmar i sjöbodsmagasinen

Utöver kommunens förslag till att medge handels- eller hamnverksamhet i de grå sjöbodarna så önskar även vissa av medlemmarna att sjöbodarna även bör kunna användas för sommarstuga, homeoffice och detaljhandel.

Man önskar även bättre parkeringsmöjligheter av och i sjöboden samt rätta att övernatta vid båtturer med mera.

Kommentar: Yttrandet noteras. Vad som är möjligt att bedriva utifrån sjöbodarnas standard och krav om varsamhet prövas i bygglov. Plan- och bygglovskontoret tillsammans med Länsmuseum har starka skäl till varför bostad inte bör möjliggöras i sjöbodarna, då denna användning ställer särskilda krav på standard som skulle innebära stora ingrepp i byggnaderna.

Östra sjöbodarnas samfällighetsförening

Enskilda medlemmar i föreningen argumenterar via mail och sms för en planändring som skulle göra det möjligt att tillåta att användas för andra ändamål som t.ex. boende, kommersiell verksamhet vill vi härmed protestera mot. Vi anser att man skall fortsatt respektera bodarnas nuvarande utseende och användning som betydelsefulla karaktärsbyggnader, ständigt påminnande om Hudiksvalls månghundraåriga historia, som i allt väsentligt en stad grundad på fisket som dess huvudsakliga näring. Vi vill

betona att vår förening är en samfällighetsförening, vilket innebär att en innehavare av en bod, inte äger sin bod, utan i likhet med en bostadsrättsförening betalar för rätten att utnyttja sin bod och den valda styrelsen har skyldighet att följa föreningens stadgar beträffande förvaltningen av densamma.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Fastighetsägare inom Varvet

Fastighetsägaren har en fastighet som är bebyggd och vill att exploateringsgraden förblir den samma som i tidigare gällande detaljplan. Fastighet riskerar att bli mindre värd med den föreslagna förändringen. Fastighetsägaren vill också veta om det med bokstaven Z menar samma sak som J₁ som den nu gällande planen medger, dvs småindustri.

Kommentar: *Användningen verksamheter (Z) ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan (Boverket, 2020).*

Exploateringsgraden ändras på fastigheten så den blir samma som i tidigare plan.

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Michaela Eriksson
Planarkitekt

Emma Nordebo Snygg
Stadsarkitekt