

Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Mo 3:28, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 26 november-30 december 2019. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har funnits tillgängligt på plan- och bygglovskontoret, Kommunhusets entré samt på kommunens hemsida.

Planförslaget syftar till att möjliggöra verksamheter som avser industri, service, lättare verkstadsindustri, tillverkning med försäljning, handel med skrymmande varor, produktion, lager och partihandel samt kontor. Erforderlig infrastruktur anläggs inom området.

Planärendet handläggs enligt reglerna om utökat förfarande.

Under granskningen har sex yttranden inkommit till plan- och bygglovskontoret:

Myndigheter

- Länsstyrelsen (2019-12-18)
- Trafikverket (2019-12-23)

Kommunala förvaltningar

- Tekniska förvaltningen (2019-12-20)
- Norrhälsinge Miljökontor (2019-12-23)

Övriga instanser

- PostNord Sverige AB (2019-12-04)
- ROPH Invest AB (2019-12-20)

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

Myndigheter

Länsstyrelsen:

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande att de inte har för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring.

Trafikverket:

Trafikverket har inga synpunkter gällande markanvändningen, men påpekar att förslagna nyetableringar, till begränsade delar, förvärrar trafiksituationen ytterligare.

Trafikverkets synpunkter ifrån samrådet kvarstår, den totala trafiksituationen behöver förbättras längs väg 84. Dessutom efterfrågar Trafikverket en exploateringssamverkan när mark förändras för annat ändamål.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring. Fortsatt dialog kommer att föras med Trafikverket gällande trafiksituationen och den planerade exploateringen.

Kommunala förvaltningar

Norrhälsinge miljökontor:

Miljökontoret vidhåller sin bedömning från samrådstiden. Områdets belägenhet gör att området borde orsaka små eller inga problem ur miljö- och hälsosynpunkt.

Miljökontoret framhåller att de kompletterande planbestämmelser som tillkommit gällande förbud mot kalhuggning(n2) samt en skyddszon om 15 meter från bäcken(n1) är bra då de blir juridiskt bindande bestämmelser.

Miljökontoret godtar förklaring till varför ingen reglering sker gällande grävning och massuppläggning.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring

Tekniska förvaltningen:

Tekniska förvaltningen förtydligar att detaljplanens planbeskrivning skall innehålla detaljplanens genomförande med tidplan, genomförandetid, huvudmannaskap och ekonomi. Vid antagande av detaljplan är det av största vikt att det framgår vad planen innebär för kommunens framtida

Dnr PLAN.2015.27

ekonomi. Text som klargör hur investeringen finansieras vid anläggande av infrastruktur och övriga anläggningar samt framtida driftkostnader skall finnas.

Tekniska förvaltningen har synpunkter på dagvattendammarnas anläggningskostnad och driftkostnad och anser att dessa anläggningar är ett fastighetsägaransvar.

Kommentar:

En planbeskrivning redogör planens förutsättningar, syfte samt genomförande. Av planbeskrivningen framgår att det råder ett kommunalt huvudmannaskap på de allmänna platserna. Kommunalt huvudmannaskap innebär att kommunen ansvarar för anläggande, skötsel och drift av de allmänna platserna, vilket således medför kostnader för kommunen. Hur finansiering av dessa investeringar ska ske av behandlas inte inom ramen för detaljplanen.

Planbeskrivningen förtydligas i avsnitt "Ekonomiska frågor" så att det tydligt framgår att det huvudmannskapet innebär kostnader för kommunen.

Övriga instanser

PostNord Sverige AB

Av yttrandet framgår att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

PostNord framför att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området

Vidare framgår att kontakt med PostNord ska ske i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning gällande postmottagning.

ROPH Invest AB

Av yttrandet framgår att ROPH Invest AB anser att planförslaget bör justeras för att en ogynnsam konkurrenssituation mellan fastighetsägare i närområdet inte ska uppstå, alternativt måste kommunen ta initiativ till en planändring för de två övriga planerna i Medskog. Detta kan härledas till att ROPH Invest varit exploatör i närliggande planområden *Detaljplan för Mo 3:30 m.fl., Medskog i Hälsingtuna, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län* samt *Detaljplan för Mo 3:26 m.fl., Medskog (korsningen nya E4/Rv84) i Hälsingtuna, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län*. I ovan nämnda detaljplaner anges ett enskilt huvudmannaskap. ROPH Invest menar därför att huvudmannskapet bör förhålla sig till de omkringliggande planerna och att kommunen är inkonsekvent gällande huvudmannaskap i området kring Medskog.

Vidare framgår av yttrandet att: *"exploateringsgraden i den föreslagna detaljplanen är avsevärt mycket större (30 procent BTA av fastighetsarean) jämfört med exploateringen inom det angränsande planområdet för Mo 3:26 m.fl. (20 procent BTA av fastighetsarean)."* Vidare ställs frågan vad som motiverar en 50 procent

Dnr PLAN.2015.27

högre exploateringsgrad inom del av Mo 3:28 jämfört med inom detaljplanerna för Mo 3:26 m.fl. och Mo 3:30 m.fl.

Kommentar:

Av 4 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900) framgår att huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Där framgår även att om det finns särskilda skäl får kommunen dock bestämma att huvudmannskapet ska vara enskilt.

I tidigare samrådshandling redovisades huvudmannskapet som enskilt då bedömningen var att det finns särskilda skäl för detta. Motivet till att huvudmannskapet i granskningshandlingen ändrats till kommunalt, är att framtida trafiklösning i Medskogsområdet kan kräva att kommunen har rådighet över den allmänna platsmarken. Med ett enskilt huvudmannskap begränsas exempelvis möjligheten att flytta och lägga om in- och utfarter och vägar. Kommunen för en dialog med trafikverket gällande en förbättrad trafiklösning för hela området där befintliga och framtida verksamhetsområden ingår.

Av aktuellt detaljplaneförslag möjliggörs en största bruttoarea på 30 % av fastighetsarean. Vilken storlek framtida fastigheter inom området kommer att få är inget som reglerats av planförslaget. Att en 50 % större exploateringsgrad möjliggörs för Mo 3:28 i jämförelse med Mo 3:26 m.fl. och Mo 3:30 m.fl. i detaljplaneförslaget är inte korrekt. I de två områden som omnämns i yttrandet är den största bruttoarean reglerad till 20 % av fastighetsarean inom respektive planområde.

Plan- och bygglovskontoret
Hudiksvall

Joel Andersson