

## Byggnadsnämnden

### Granskningsutlåtande

#### Detaljplan för Ede 51:1 m.fl i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 15 september – 8 oktober 2021. Underrättelse om granskning har skickats till sakägare och berörda.

Planhandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens hemsida, Kommunens servicecenter och plan- och bygglovskontoret.

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggnation av olika typer av bostäder i centrala Delsbo på fastigheten Ede 51:1. Planen ämnar vidare att främja en hållbar samhällsutveckling genom att omhändertagande av dagvatten och hållbart byggande säkerställs i planen. En del allmän plats blir genom planläggningen även kvartersmark vilket möjliggör bättre anslutning mot gata för Ede 52:1.

Under granskningen har 5 yttranden inkommit till byggnadsnämnden:

Länsstyrelsen (2021-09-30)

Lantmäteriet (2021-10-06)

Norrhälsinge miljökontor (2021-09-20)

Skanova Telia Company (2021-09-16)

Fastighetsägare (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.

---

#### Plan- och bygglovskontoret

Handläggare: Michaela Eriksson • Tfn: • Epost: Michaela.Eriksson@hudiksvall.se  
Postadress: 824 80 Hudiksvall • Besöksadress: Håstaängsvägen 3 • Epost: byggnadsnamnden@hudiksvall.se  
Tfn växel: 0650-190 00 • Fax: 0650-381 55 • www.hudiksvall.se • Org.nr: 212000-2379

## Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen anser att kommunen tydligt utrett tidigare frågeställningar samt att skälen till upphävandet av strandskyddet anses utrett och motiverat.

*Kommentar: Yttrandet noteras*

## Lantmäteriet

Lantmäteriet upplyser kommunen om att plankartan inte följer Boverkets allmänna råd (2014:5) vad gäller utformning och val av planbestämmelser. Användningen JB finns inte längre med bland rekommendationerna. Kombinationer av planbestämmelser bör också redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Det är också otydligt vilken användning som planen medger inom området för JB då bokstäverna delas upp i ett J och ett B.

*Kommentar: JB byts ut till J;B för att tydligt skilja detta från den tidigare bestämmelsen Jb. Det blir också tydligare att det är småindustri som inte stör bostäder som får bedrivas. I dialog med Lantmäteriet har utseende på plankartan fastställts.*

## Norrhälsinge miljökontor

Planen bedöms inte innebära några problem ur miljö- och hälsoskyddspunkt.

*Kommentar: Yttrandet noteras*

## Skanova Telia Company

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar behålla dessa i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Skulle dessa tvingas flyttas förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

*Kommentar: Yttrandet noteras men föranleder inga ändringar.*

## Fastighetsägare

De fastighetsägare som yttrade sig under samrådet har beslutat om att överklaga beslutet om detaljplan för Ede 51:1 till byggnadsnämnden. Deras synpunkter från samrådet kvarstår där de ifrågasätter byggnation av hyresrätter i Delsbo, föreslagen byggnadshöjd och kommande trafikökning i området. Yttrandet har kompletterats med ytterligare synpunkter sen samrådet.

Kommunen vill upplysa fastighetsägarna om att deras överklagan kommer att behandlas som ett granskningsyttrande då överklagande kan göras då planen går ut för antagande.

Fastighetsägarna anser bland annat att kommunens beskrivning och bedömning av området inte stämmer överens med deras uppfattning. Dels vad gäller omkringliggande områdets karaktär och bebyggelsestruktur och dels kommunens bedömning av tillkommande trafiks påverkan på omkringboende i området. Fastighetsägarna anser att området bör betraktas och utvecklas som ett bostadsområde ämnat för enplansvillor. Tvåvåningshus bör förläggas på en plats med liknande bebyggelse för att inte förstöra helhetsintrycket.

Fastighetsägarna menar vidare att ett tillskott på 12–15 lägenheter kommer att skapa en ohållbar trafiksituation, framförallt för de fastigheter som angränsar till planområdet. Fastighetsägarna vill också lyfta fram bristen på grönområden i centrala Delsbo.

*Kommentar: Detaljplanen styr inte upplåtelseform eller typ av boende. Den möjliggör för så väl flerbostadshus som villor. Delsbo är utpekad som utvecklingsort i kommunens Översiktsplan från 2008 och kommande Översiktsplan för 2035. Det är av vikt att de mindre tätorterna utvecklas med attraktiva boenden för att gynna utvecklingen på landsbygden och möta behovet av bostäder nu och i framtiden.*

*Kommunen är av bedömningen att föreslaget område är lämpligt för utveckling för nya bostäder då området ligger i ett centralt läge med närhet till allebanda service och kommunikationer.*

*Exploatering av föreslagen grönyta innebär en förtätning av ett redan befintligt bostadsområde där infrastruktur redan är framdraget. Detta gör att anspråk på ny naturmark eller grönområden kan undvikas och kostnader för infrastruktur kan hållas ner.*

*Rekommendationen är att boende i tätort bör ha tillgång till ett grönområde inom 300 meter ifrån sin bostad som kan nyttjas för lek och promenader. Ett grönområde innefattar både orörd natur som bostadsgårdar liksom parker. Kommunens bedömning är att det finns gott om sådana grönområden för föreslaget område. Norr om planområdet återfinns exempelvis ett större parkområde med både lekplats och beachvolleybollplan. En exploatering av området bedöms därmed inte påverka rekommendationerna.*

*Det är alltid en avvägning för hur mycket byggnation en detaljplan ska medge. I detta fall är kommunen av den uppfattning att området gränsar samt omges av både enplans- och tvåplanshus. Därav föreslagen högsta tillåtna byggnadshöjd. Med hänsyn till områdets karaktär så har bebyggelsens utformning vad gäller fasadmaterial också reglerats. I detta fall medges träfasad för att säkerställa att tillkommande bebyggelse harmoniserar med området och bidra till ett positivt helhetsintryck.*

*Maximalt bör det rymma inom detaljplanen 12–15 lägenheter, om det är lägenheter som byggs i området. Fastigheten är belägen i början av Ringvägen varför trafiken endast kommer passera ett fåtal fastigheter, varav en är en industrifastighet. I och med det centrala läget så behöver bil inte heller bli en nödvändighet.*

*Kommunen anser därmed att fastighetsägarnas yttranden på planförslaget inte föranleder några ändringar.*

Plan- och bygglovskontoret  
Hudiksvall

Michaela Eriksson  
Planarkitekt