

Granskningsutlåtande

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

Handlingar

Planhandlingarna har varit utställda under perioden 18 februari – 11 mars 2016. Underrättelsen har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har därtill 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 granskningstiden har 7 yttranden inkommit:

- Länsstyrelsen 2016-02-24.
- Lantmäteriet 2016-02-29.
- Värmevärden 2016-03-02.
- Omställning Hudiksvall 2016-03-11.
- Synpunktsförfattare 1 2016-03-11.
- Hudiksvalls vänner 2016-03-14.
- Norrhälsinge miljökontor genom Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd 2016-03-22.

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

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen konstaterar att detaljplanen överensstämmer med gällande fördjupade översiktsplan för Östra hamnområdet i Hudiksvall, antagen 2013-10-21. Därtill förklarar Länsstyrelsen att de inte har för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför att planbestämmelsen GATA₁ och g-reservat (utrymme för gemensamhetsanläggning) inte är möjliga att kombinera.

Vidare anser Lantmäteriet att de två x-reservaten (för allmännyttig gång- och cykeltrafik) eventuellt medför oklarheter, då bestämmelsen inte tillförsäkrar allmänhetens tillgång till GC-vägen. Därtill konstaterar Lantmäteriet att parkeringen i planområdets nordvästra del står angiven som kvartersmark i planbestämmelserna, varför denna då bör skötas av en samfällighet. Avslutningsvis anser Lantmäteriet att syftet med nämnda parkeringsyta bör förtydligas i planbeskrivningens genomförandebeskrivning.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret korrigerar felaktigheten avseende kombinationen GATA₁ och utrymme för gemensamhetsanläggning. Markreservatet för allmännyttig gång- och cykeltrafik (betecknat x) tas bort, då denna inte kan sammanbindas med g-reservat såsom Lantmäteriet påpekat. Den inför granskningen nytillkomna gång- och cykelvägen i planområdets östra del skapar en förbindelse mellan den övre respektive nedre gång- och cykelvägen för allmänheten.

Tanken med parkeringsytan i planområdets nordvästra del är att andelar alternativt delytor av denna, vid behov, ska kunna säljas till fastighetsägare, samfällighetsföreningen samt eventuella andra aktörer inom planområdet.

Avslutningsvis förtydligas avsnittet om parkeringslösningar under genomförandebeskrivningen.

Värmevärden

Värmevärden inleder sitt yttrande med att påpeka att de tidigare inkommit med ett yttrande under samrådtiden, men att de anser det vara angeläget att än en gång komma med en synpunkt. Kraftvärmeverket är en befintlig verksamhet med gällande tillstånd, meddelat enligt miljöbalken. Värmevärden anser att formuleringen i planbeskrivningen som lyder ”*Verksamheter är, enligt gällande verksamhetstillstånd, skyldiga att vidta åtgärder om buller eller andra olägenheter skulle uppstå för omgivningen.*” inte är korrekt. Slutligen poängterar Värmevärden att de nya bostäderna inte ska medföra inskränkningar för att begränsa buller eller luktolägenheter, än vad som skulle ha vidtagits om närområdet inte förändrats.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret vill än en gång påpeka att ett tillstånd som meddelats med stöd av miljöbalken innehar rättskraft, vilket innebär ett mycket långtgående skydd mot framtida inskränkningar i verksamheten (24 kap. 1 § miljöbalken).

Förelägganden kan inte skärpa tillståndet i de frågor som behandlats i tillståndet, så länge detta följs. De riktvärden för buller som anges i gällande tillstånd får dock inte överskridas och det gäller även verksamheter med tillstånd enligt miljöbalken som innehar rättskraft. Formuleringen i planbeskrivningen syftar till framtida bullerstörningar från verksamheter, då ett meddelat tillstånd som sagt inte kan inskränkas. Detta gäller såväl buller som lukt. Eventuella åtgärder för att begränsa buller och luktolägenheter åligger inte Värmevärden, så länge de uppfyller de villkor som ställs i gällande tillstånd. För att undvika missförstånd revideras texten i planbeskrivningen.

Omställning Hudiksvall

Omställning Hudiksvall inleder sitt yttrande med att förvånas över att krav inte ställs på taklutningar eller att byggnader i planområdet uppförs i trä. De hänvisar till ett yttrande från oktober 2014 där de kommenterat en illustration och byggnadernas placering. Vidare kommenterar Omställning Hudiksvall den illustration av möjlig framtida exploatering som tillhör planförslaget, de menar att taken vänts från solen av misstag samt att detta är i behov av att revideras. De noterar även att illustrationen visar på att terrasshus kan uppföras, men menar att arkitektritningar inlämnade under den förevarande planläggningens samråd år 2014 skulle ha genererat ett bättre markanvändande. Slutligen uttrycker Omställning Hudiksvall sig i positiva ordalag kring intentionerna med cykelvägen i planområdets nordvästliga del.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret påpekar fortsatt att valet att inte reglera fasadmaterial och taklutningar eller takorientering (som Omställning Hudiksvall skriver i sitt yttrande) syftar till att inte skapa en låsning inför framtida markförsäljning. Detta innebär givetvis inte att träfasader eller taklutning mot söder omöjliggörs, utan innebär endast att detta inte utgör ett krav i detaljplanen. Som Plan- och bygglovskontoret tidigare konstaterat ställs även fortsatt höga krav på gestaltning och utformning i planområdet.

Än en gång vill Plan- och bygglovskontoret tydligt påpeka att den handläggning av området som skedde under år 2014 är ett avslutat ärende. Handläggning av planområdet sker nu i enlighet med det beslut som Kommunstyrelsen fattat (2015-05-07 §76). Det förslag på gestaltning som Omställning Hudiksvall hänvisar till, inkom som ett yttrande likt det yttrande som Omställning Hudiksvall nu inkommit med. Om ett gestaltningsförslag från en extern part ska användas som illustrationsexempel måste detta därtill upphandlas i enlighet med gällande lagstiftning. Det är också viktigt att påpeka att en detaljplan och ett gestaltningsförslag ingalunda bör förväxlas med varandra. En detaljplan bestämmer mark- och vattenanvändningen inom ett visst område, exempelvis för att möjliggöra framtida bostadsbebyggelse. Ett gestaltningsförslag är därtill inte juridiskt bindande. Plan- och bygglovskontoret vill tydliggöra dessa viktiga skillnader.

Angående dokumentet kallat ”Illustration av möjlig framtida exploatering” bör påpekas att denna visar på grad av exploatering, så som namnet antyder. Tanken med detta är att visa på hur en placering av bebyggelse *skulle kunna se ut*, givet de bestämmelser om

byggnadsarea och tomtarea som regleras i planbestämmelserna samt det antal bostäder som Kommunstyrelsen angivit i beslutsunderlaget (2015-05-07 §76). Illustrationen bör ses för vad den är - just en illustration – och denna är inte juridiskt bindande.

Synpunktsförfattare 1

Synpunktsförfattaren hänvisar till sitt yttrande under samrådet och vidhåller att den planerade radhus- alternativt kedjehusbebyggelsen ligger alltför nära den befintliga gång- och cykelvägen. Författaren menar att detta medför en inskränkning i allmänhetens tillgänglighet och nyttjande av området för friluftsliv och rekreation. Med anledning av detta anser synpunktsförfattaren att avståndet mellan närmsta byggnad respektive gång- och cykelvägen utvidgas till minst tio meter.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret gör bedömningen att avståndet mellan den befintliga gång- och cykelvägen och den planerade radhus-/kedjehusbebyggelsen i två våningar inte är för kort för att allmänheten ska kunna nyttja gång- och cykelvägen utan inskränkningar. Det är viktigt att påpeka att området för planerad bebyggelse (betecknat B) utgör den del av marken i planområdet som får byggas med radhus/kedjehus i två våningar. Detta innebär således inte att framtida bebyggelse kommer att placeras dikt an mot parkmarken, norr om gång- och cykelvägen.

Hudiksvalls vänner

Föreningen anser att planområdet bör nyttjas på ett bättre sätt än vad planförslaget som varit utställt på granskning medger. Vidare menar föreningen att kommunens visioner och strategier kopplat till boende måste diskuteras.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Norrhälsinge miljökontor via Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd

Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd har beslutat att tillstyrka detaljplanen.

Miljökontoret bedömer att det är bra att utfylld mark (såsom den i planområdet) tas i anspråk för bebyggande istället för tätortsnära skog. Området är strandnära, men bedöms av Miljökontoret inte påverkas av eventuella framtida vattenståndshöjningar.

Miljökontoret hänvisar till yttrandet från samrådsskedet och menar fortsatt att bullerfrågan behöver belysas ytterligare. Detta med avseende på de verksamheter som alstrar buller i planområdets omgivning. Miljökontoret menar att detta bör tas hänsyn till vid utformning av bostäder. I övrigt hänvisar Miljökontoret till de detaljsynpunkter som framfördes under samrådsskedet avseende oljebergrummet och

anslutning till vatten och avlopp. Miljökontoret anser att dessa synpunkter i huvudsak klargjorts inför granskningskedet.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga ändringar av planen.

Redaktionella ändringar

Planförslaget har kompletterats i mindre utsträckning med beaktande av de yttranden som inkommit. Nedan sammanfattas dessa kompletteringar och ändringar. Därtill har vissa ändringar gjorts efter nytillkommen information som berör planområdet och dess närhet.

Delar av den mark som tidigare utgjorde prickmark (mark som ej får bebyggas) har korrigerats i plankartan i syfte att bättre uppfylla behov av framkomlighet, snöröjning etcetera. Detta har medfört att kvartersmarken utökats något för radhus-/kedjehusområdet samt flerfamiljshusområdet.

Efter Lantmäteriets påpekande avseende att beteckningen GATA₁ och g-reservat (för gemensamhetsanläggning) ej är förenliga med varandra tas den första bort. Även x-reservatet tas bort, då denna ej tillförsäkrar allmänhetens passage genom det planerade bostadsområdet (betecknat B). En gång- och cykelväg i planområdets östra del tillförsäkrar allmänhetens passage genom planområdet i nord-sydlig riktning. Parkeringsytan i planområdets nordvästra del ska utgöra kvartersmark, användningsfrågan läggs till och förtydligas under avsnittet ”Genomförandebeskrivning” i enlighet med Lantmäteriets synpunkt.

Texten om buller från omkringliggande industriverksamhet revideras för att undvika missförstånd i enlighet med Värmevärdens önskemål.

I planbestämmelserna läggs en bestämmelse till om att riktvärden för buller ska uppfyllas i enlighet med gällande lagar och förordningar.

Under avsnittet ”Fastighetsrättsliga frågor” korrigeras några ordval för att bättre överensstämma med de markanvisningsmetoder som kommunen tillämpar.

Anordnande av vändplan i lokalgatans östra del har möjliggjorts i plankartan.

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Frida Niemi
Planarkitekt