

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Ede 7:5 och 7:58, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för samråd under 28 december 2020 – 29 januari 2021. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida och digitala anslagstavla.

Planens syfte är att skapa möjligheter för en modern utbildningsanläggning med konferens-, retreat- och övernattningsmöjligheter. Detaljplanen ses som ett steg i rätt riktning för att vidareutveckla turismen inom Dellenbygden och Hudiksvalls Kommun. Samtidigt ska tidigare användning för bostadsändamål fortsatt vara gällande.

Under samrådet har det inkommit 9 olika yttranden till plan- och bygglovskontoret för det berörda planförslaget.

#### Myndigheter

- Trafikverket 2020-12-23
- Lantmäteriet 2021-01-29
- Länsstyrelsen 2021-01-29

#### Kommunala förvaltningar

- Norrhälsinge miljökontor 2021-01-07
- Norrhälsinge räddningstjänst 2021-01-07
- Socialförvaltningen 2021-01-28
- Tekniska förvaltningen 2020-01-29

#### Privatpersoner, ideella föreningar och övriga berörda

- Skanova 2020-12-17
- Boende Bistigen 5 2020-01-25

I samrådsredogörelsen nedan beskrivs yttrandena följt av plan- och bygglovskontorets kommentarer. Yttrandena finns även tillgängliga i sin helhet på plan- och bygglovskontoret.

## Myndigheter

### Trafikverket

Har tagit del av planförslaget men har inget att erinra.

### Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring.

### Lantmäteriet

Framför att gällande fastighetsförteckning saknar fastigheten Knutslunda 1:25 och samfälligheten Ede s:4, när samfälligheter berörs bör delägarna utredas så att även de redovisas. Fastighetsförteckningens rubriksättning och antalet berörda fastigheter inom planområdet bedöms vara för många.

Vidare framför Lantmäteriet att de tre inritade servituten i plankartan inte är tre utan det är två olika servitut som berör Ede 7:5 och 7:58. I fastighetsförteckningen står avtalsservitutet för VA-ledningar 82/821 med två gånger. Samtidigt i fastighetsregistret står det att 81/5524 belastar Ede 7:58 och 82/821 belastar Ede 7:5. Till dessa avtalsservitut finns det u-områden som har indexsiffror men de saknas i planbestämmelselistan.

Fortsättningsvis efterfrågar lantmäteriet beskrivningar för hur respektive fastighetsägare kan förstå vad detaljplanens genomförande innebär för dem. Förslagsvis kan detta illustreras med en fastighetskonsekvenskarta med tillhörande fastighetskonsekvensbeskrivning.

Vidare har de synpunkter som inte ligger under Lantmäteriets bevakningsområden men som kan enligt de förbättra detaljplanen:

På sida 8 i planbeskrivningen under rubriken ”Stadsbild” är Lantmäteriet frågande till om den formulering verkligen stämmer då det nu står ”Det är viktigt att ny bebyggelse inte uppförs med en arkitektur som samspelar med omgivande byggnadsstruktur”.

För den befintliga ladugårdsbyggnaden inom detaljplanen efterfrågar de en byggnadshöjd och byggnadsarea. Vidare för bebyggandets omfattning ser Lantmäteriet att kommunen bör motivera varför det regleras olika gällande högsta byggnadsarea inom planområdet.

### Kommentar

Fastighetsförteckningen uppdateras i enighet med Lantmäteriets framförda synpunkter.

Planhandlingarna revideras utifrån synpunkten gällande antal servitut som berör detaljplanen och indexsiffror tas bort då det är samma typ av markreservat.

Bedömningen är att närliggande fastigheter inte kommer att påverkas av planförslaget i den omfattningen så att en fastighetskonsekvensbeskrivning behöver upprättas. Förslaget medger en ökad byggrätt inom fastigheterna EDE 7:5 och EDE 7:58, men reglerar och skyddar samtidigt den befintliga bebyggelsen. Eventuella nybyggnationer inom aktuell fastighet ska anpassas till omgivningen och begränsas till sin storlek då utnyttjandegraden har reglerats. En negativ påverkan på närliggande fastigheter bedöms därför inte föreligga. Ovanstående resonemang samt en beskrivning för hur planförslaget berör samfälligheten Ede s:4 förs in i planbeskrivningen.

Formulering för hur ny bebyggelse ska utformas uppdateras utifrån synpunkten.

Gällande höjdangivelse för den tidigare ladugårdsbyggnaden som yttrandet avser finns det en reglering av höjd på 6 meter men det finns däremot inte någon reglering av höjd till mangårdsbyggnaden vilket läggs till i planhandlingarna.

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att det är bra hur mangårdsbyggnaden på Ede 7:5 regleras med taktäckning och fasaduttryck. De ser det ändå som önskvärt om detta även beskrivs i planbeskrivningen. Den ladugårdsbyggnad som finns på Ede 7:58 anser de utgöra en viktig del av fastigheternas historia. Därmed bör kommunen överväga att förse byggnaden med bestämmelser som säkerställer betydelsen för området av denna byggnad.

I dagsläget saknas det höjdangivelser på mangårdsbyggnaden och därmed svårt att avgöra om den förblir dominerande eller inte, de anser att kommunen därmed bör förtydliga detta i kommande planarbete.

Sist anser det att kommunen bör redovisa var på fastighetens 20% tillkommande bebyggelse är lämplig att placera.

### *Kommentar*

För ladugårdsbyggnaden inom Ede 7:58 läggs det till bestämmelser likt byggnaden på Ede 7:5 om dess utformning samt varsamhetsbestämmelser och bebyggandets omfattning.

Planhandlingarna uppdateras efter synpunkten avseende mangårdsbyggnadens höjd och om den fortsatt är dominerande i bebyggelsen vid en eventuell exploatering.

Gällande var det är lämpligt att placera ny bebyggelse uppdateras plankarta och planbeskrivning med en egenskapsgräns mellan Ede 7:5 och Ede 7:58 för att särskilja på bestämmelser.

## **Kommunala förvaltningar**

### Norrhälsinge miljökontor

Miljökontoret har inget att erinra kring detaljplanens föreslagna användningar.

De vill påpeka att det kommer krävas en registrering som livsmedelsverksamhet om gäster erbjuds mat, detta ska göras senast två veckor innan start.

### *Kommentar*

Yttrandet föranleder ingen ändring.

### Norrhälsinge räddningstjänst

Norrhälsinge Räddningstjänst har ingenting att erinra.

*Kommentar*

Yttrandet föranleder ingen ändring.

## Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

*Kommentar*

Yttrandet föranleder ingen ändring.

## Tekniska förvaltningen

Avfallsverksamheten har inget att erinra.

Den tekniska förvaltningens VA-verksamhet framför att vid en eventuell framtida flytt är ledningarna i den nordvästra delen av planområdet på ett djup av 2,5–3 meter. För att inte försvåra framtida drift- och underhållsåtgärder anser VA-verksamheten att avståndet ska vara minst 4 meter till närmsta byggnad. Vilket de vill se i planbeskrivningens del som beskriver markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Vidare vill de se att texten om *"Dricks- och spillvattenförsörjning"* under *"Teknisk försörjning"* i planbeskrivningen justeras till att fastigheterna omfattas av det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Gällande dagvattenhantering är det något som ska omhändertas lokalt på fastigheterna då förbindelsepunkt för dagvatten saknas.

Gata- och parkenheten har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Trafikenheten inom den tekniska förvaltningen har inget att yttra ur trafiksäkerhetspunkt då fastigheten angränsar till enskild och statlig väg.

Utredningsenheten har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

*Kommentar*

VA-verksamhetens yttrande om avstånd till ledningar vid en eventuell framtida byggnation inom fastigheten föranleder till att planbeskrivningen och plankartan uppdateras till 4 meters säkerhetsavstånd.

Texten vid *"Dricks- och spillvattenförsörjning"* revideras utifrån synpunkten.

Text vid *"Dagvatten"* ändras till att omhändertagande av dagvatten sker lokalt.

**Privatpersoner, ideella föreningar och övriga berörda**

## Skanova

Önskar att det så långt som möjligt behålla befintliga ledningar 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 förutsätts den som initierar åtgärden bekosta den.

*Kommentar*

Yttrandet noteras och planbeskrivning uppdateras gällande kostnader som uppkommer i samband med flytt av ledning.

**Boende Bistigen 5**

Framför att den föreslagna användningen som planförslaget anger inte är passande i ett villaområde. Vidare framför de att varutransporter till verksamheten kommer innebära ökat buller och en ökad mängd utsläpp i samband med varutransporterna, som i sin tur leder till en sämre luftkvalitet. Med bakgrund av detta anser de vara en grund för en miljökonsekvensbeskrivning, kommunen ska följa de riktlinjer som finns. De motsätter sig förslaget för denna typ av verksamhet som planförslaget visar och vill inte att den befintliga detaljplanen ska göras om.

*Kommentar*

Tillsammans med Norrhälsinge miljökontor har ett undersökningssamråd om detaljplanen skulle kunna innebära en betydande miljöpåverkan gjordes bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte skulle behövas för detaljplaneförslaget. Vidare skickades miljöbedömningen till Länsstyrelsen Gävleborg där de gavs tillfälle att komma med synpunkter och de kom fram till samma bedömning att detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning behövs inte.

Hudiksvall

Plan- och bygglovskontoret

Edvin Karlsson

Planarkitekt