

## Samrådsredogörelse

### Detaljplan för Skyttegillet 3:10 m fl., Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planhandlingar har varit utställda för samråd under tiden 25 mars-15 april. Underrättelsen har skickats till sakägare och berörda. Planen har varit utställd på kommunens hemsida och på plan- och bygglovskontoret.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ytterligare fastigheter inom befintligt planområde. Fastigheterna ska medge bostäder (B) och kontor (K).

Under samrådet har (7) yttranden kommit in, varav fem med synpunkter:

- Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen 2015-03-27
- Tekniska förvaltningen, marksektionen 2015-03-31
- Skanova (TeliaSonera) 2015-04-02
- Lantmäteriet 2015-04-07
- Länsstyrelsen 2015-04-08
- Kommunledningsförvaltningen 2015-04-07
- Norrhälsinge Miljökontor 2015-04-02

Alla inkomna synpunkter och planavdelningens kommentarer redovisas nedan. Yttrandena finns även tillgängliga på plan- och bygglovskontoret.

#### Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen

VA-avdelningen har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

#### Tekniska förvaltningen, Marksektionen

Marksektionen tillstryker detaljplaneförslaget.

#### Skanova (Telia Sonera)

Skanova har inget att erinra mot rubricerad detaljplan,

#### Lantmäteriet

Lantmäteriet framförde följande synpunkter:

I planbeskrivningen under *Fastighetsrättsliga frågor* så använd ordet fastighetsreglering men det är en avstyckning som är den korrekta benämningen för den åtgärd som avses genomföras.

Minsta tomtyta har i samrådsförslaget angivits till 900 m<sup>2</sup>. Detta anser lantmäteriet inte skapar en enhetlighet då befintliga fastigheter på 3:11–3:13 har en areal som är mindre än 900 m<sup>2</sup>. Lantmäteriet framför att de anser att bestämmelsen bör tas bort.

Vidare framför lantmäteriet att det angivits att en gemensamhetsanläggning ska bildas för utfartsväg, men eftersom att en gemensamhetsanläggning redan finns är det en omprövning av denna som blir aktuell. Detta då den befintliga gemensamhetsanläggningen innefattar gårdsutrymme för hela Skyttegillet 3:10. Efter omprövning kan nya fastigheter anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Lantmäteriet framför även att det i planbeskrivningen under avsnittet *Ledningsrätt, servitut mm.* Står att nya servitut kommer att bildas i samband med fastighetsregleringen. Lantmäteriet framför att det kan bli så men att det också finns en befintlig gemensamhetsanläggning för pumpstation och avloppsledning som nya fastigheter bör anslutas till.

### **Kommentar:**

Med avseende till Lantmäteriets första synpunkt har ändringar gjorts under avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*. I detta avsnitt framgår nu att det är avstyckning som är den aktuella åtgärden.

Revideringar har gjorts gällande den minsta tomtytan, som tidigare angivits till 900 m<sup>2</sup>. Utnyttjandegraden har nu ändrats till att minsta storlek på fastighet är 800 m<sup>2</sup> samt att största tillåtna bruttoarea är 250 m<sup>2</sup> per fastighet. Vidare framgår av denna bestämmelse att högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. Bestämmelsen tas följaktligen inte bort. Bedömningen är att en bestämmelse för utnyttjandegraden är nödvändig för att förebygga att alltför små tomter uppförs inom planområdet eller att en stor fastighet för kontor möjliggörs inom planområdet, något som inte skulle skapa en enhetlig bebyggelse. Vidare bedömer kommunen att den befintliga bebyggda fastigheten Skyttegillet 3:12 som har en areal på 689 m<sup>2</sup> är något liten och att denna därför inte bör vara formgivande för resterande del av området. Med anledning av detta har en egenskapsgräns kring denna fastighet uppförts.

Lantmäteriets synpunkter kring gemensamhetsanläggningar och servitut har beaktats och ändringar har gjorts i planbeskrivningen under avsnitten *Gemensamhetsanläggningar* och *Ledningsrätt, servitut mm.*

### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har framfört följande synpunkter:

I planbeskrivningen saknas uppgifter om den bilvårdsanläggningen som är belägen i anslutning till planområdet samt hur kommunen tänker hantera eventuella föroreningar och om det kan påverka framtida bebyggelse inom planområdet.

Länsstyrelsen framför även att området ligger i direkt anslutning till bruksbar jordbruksmark. Kommunen bör beskriva eventuella störningar som detta kan innebära samt vilka åtgärder som kan tas för att skydda framtida bebyggelse. Länsstyrelsen anser att jordbruksmark är en ändlig resurs som bör, så långt det är möjligt, skyddas mot exploatering.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån sina övriga bevakningsområden: Riksintresse, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer och strandskydd.

### **Kommentar:**

Med avseende till Länsstyrelsen yttrande har bilvårdsanläggningen (motorrenoveringen) nu närmare beskrivits i planbeskrivningen. Inga kända föroreningar från denna verksamhet finns dock och planavdelningens respektive Norrhälsinge miljökontor är av uppfattningen att denna verksamhet inte kommer att störa närboende.

Vidare så har länsstyrelsens synpunkt angående den bruksbara jordbruksmarken i nära anslutning till aktuellt område beaktats. Eventuella störningar från brukandet av jordbruksmarken finns nu beskrivet i planbeskrivningens avsnitt *Störningar, risk och säkerhet*.

## **Kommunledningsförvaltningen**

Kommunledningsförvaltningen ställer sig positiv till att det skapas planeringsförutsättningar för bostäder i attraktiva lägen och framför att det många gånger är önskvärt med en funktionsblandning i ett område.

Kommunledningsförvaltningen lyfter dock att en funktionsblandning i vissa lägen kan medföra att de olika funktionerna var och en för sig inte kommer till sin rätt. Verksamheter som skapar trafik, kräver byggnader med en särskild utformning och/eller påverkar barnens miljö negativt, kan det finnas skäl att undvika tillsammans med bostäder. Kommunledningsförvaltningen saknar en analys om lämpligheten för medgivandet av bostäder och kontor i aktuellt planförslag. I denna analys, menar kommunledningsförvaltningen, att ovanbeskrivna konfliktrisker bör finnas med samt en bedömning om Galgbergsområdet, såsom anges i översiktsplanen och de senaste bostadsförsörjningsprogrammet, kan bli föremål för ytterligare bostäder i framtiden och hur det i så fall lämpar sig med kontor i området. Denna analys bör sedan ligga till grund för om kontor ska medges i planen

### **Kommentar:**

Med anledning av kommunledningsförvaltningens synpunkter angående huruvida kontor är lämpligt inom aktuellt område finns nu i planbeskrivningen under avsnittet *Gällande kommunala planer* samt under *Bebyggelseområde* en beskrivning av den inverkan en funktionsblandning bedöms att ha i aktuellt område.

Sammanfattningsvis kan sägas att de planbestämmelser som reviderats efter samrådet medför att ingen storskalig kontorsfastighet kommer kunna upprättas inom planområdet. Största tillåtna bruttoarea (BTA) begränsas till 250 m<sup>2</sup> per fastighet och innebär således att eventuella kontor inom planområdet inte kommer vara större än villabebyggelse. Bedömningen är att sådana relativt små kontorsfastigheter inte kommer kunna inrymma så mycket personal att de negativa konsekvenser som

kommunledningskontoret lyfter fram uppstår. Således medger planförslaget fortsatt bostäder och kontor.

### **Norrhälsinge miljökontor**

Norrhälsinge miljökontor framför att området ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten men inte avlopp. Miljökontoret anser att ett formellt beslut borde tas av kommunen som gör att hela området omfattas av kommunalt verksamhetsområde för både vatten och avlopp. Även fastigheten Skyttegillet 3:4 borde då omfattas av verksamhetsområdet.

Vidare framför miljökontoret att verksamheten på Skyttegillet 3:4 inte bedöms som störande för närboende.

### **Kommentar:**

Med anledning av miljökontorets yttrande kontaktades Tekniska förvaltningens VA-avdelning för att undersöka möjligheterna att utöka det kommunala verksamhetsområdet för avlopp så att aktuellt planområde kan innefattas av detta. Några sådana planer finns i dagsläget inte och planförslaget innebär således fortsatt att pumpning av avloppsvatten kommer att ske cirka 200 meter för att ansluta till verksamhetsområdet för avlopp.

Hudiksvall  
Plan o bygglov

Anna Ryttinger  
Planarkitekt

2015-04-23

