



Granskningsutlåtande

Detaljplan för Kattvikskajen i Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för granskning under perioden 18 juni - 18 juli 2018. Kungörelse har gjorts i Hudiksvalls Tidning och på kommunens anslagstavla. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har funnits tillgängligt i Kommunhusets huvudentré samt på kommunens hemsida.

Syftet med detaljplanen är att främja en utveckling av kajområdet Kattvikskajen med nya bostäder, kontor, skola, hotell, restaurang och andra centrumverksamheter. Intentionen med planen är att skapa attraktiva torg-, kaj- och parkområden för allmänheten i ett havs- och centrumnära läge. Målsättningen är att byggnadsutformningen ska präglas av variation, uttrycksfullt taklandskap och byggnadsvolymer i måttlig skala. En nutida arkitektur med inspiration från Hudiksvalls byggnadstradition.

Under granskningstiden har 15 yttranden inkommit till plan- och bygglovskontoret:

Kommunens nämnder & förvaltningar

- Kommunala Handikapprådet.
- Norrhälsinglands miljö-och räddningsnämnd.
- Tekniska förvaltningen.
- Social- och omsorgsnämnden.

Myndigheter

- Lantmäteriet.
- Länsstyrelsen Gävleborg.
- Trafikverket.
- Sjöfartsverket.

Privatpersoner

- Synpunktsförfattare 1, enligt separat förteckning.
- Synpunktsförfattare 2, enligt separat förteckning.

Övriga instanser

- Husö Fastighets AB.
- HKC Hotell Hudik AB, Marcus Östlundh.
- Nya Stadt i Hudik AB, Anders Johansson.
- Omställning Hudiksvall.
- Telia Company (tidigare Skanova).

Inkomna synpunkter och planavdelningens kommentarer redovisas i detta utlåtande. Yttrandena i sin helhet finns även tillgängliga på Plan- och bygglovskontoret.

Kommunens förvaltningar

Kommunala Handikapprådet

Kommunala handikapprådet framför i sitt yttrande att är positivt att förslaget möjliggör anordnande av handikapparkeringar på kvartermark. Korta avstånd från fordon till målpunkt är avgörande för personer med rörelsenedsättningar.

Handikapprådet vänder sig emot formuleringen; "Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla människor så *långt det är möjligt och inom rimliga kostnader*." De föreslår därför att planbeskrivningen istället använder den formulering som faktiskt står t.ex. i ALM 2, "Föreskrifterna och de allmänna råden i 6-16 §§ gäller om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.". De menar att ytor som är svåra att tillgängliggöra inte finns i området och att de indragningarna som görs i tillgängligheten, går att uppnå till rimlig kostnad vid nyanläggning.

Handikapprådet anser att det är mycket viktigt att man både i bygglovskedet och vid anläggning av infrastruktur som görs av kommunen tänker på och planerar för att genom skyltning, kontraster och barriärer skilja mellan gångtrafikanter och cyklister.

Kommentar:

Planbeskrivningens formulering under avsnittet tillgänglighet ändras så att det överensstämmer med Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet och användbarhet.

Vid bygglovsgivning och detaljprojektering kommer synpunkten avseende infrastrukturfrågor och tillgänglighet att beaktas.

Norrhälsinglands miljö-och räddningsnämnd genom Norrhälsinge miljökontor

Av yttrande framgår att nämnden beslutar att påpeka följande:

- Bullernivåer för boende och verksamheter (ex skolor och förskolor) måste klaras under alla delar av etableringen av området.
- Det måste säkerställas att hämtning och lämning av barn vid förskola/skola ska kunna genomföras på ett smidigt och säkert sätt.
- I övrigt tillstryks planförslaget.

Av yttrandet framgår även miljökontorets samt räddningstjänstens bedömningar som ligger till grund för beslutet. Bedömningarna utgår ifrån deras bevakningsområden.

Gällande hälsoskydd framförs att skola/förskola möjliggörs av planförslaget. Det är därför viktigt att vid senare bygglovsprövning redovisa att de regler och allmänna råd som finns för denna typ av verksamhet uppfylls. Det är även viktigt att i planskedet skapa rätt förutsättningar för bland annat tillgänglighet vid hämtning och lämning.

Gällande förorenad mark framförs att smärre föroreningar kan finnas kvar efter genomförda saneringar. Eventuella framtida saneringar av dessa kan göras i bygglovskedet.

Gällande buller framförs att området är utsatt av buller från framförallt tågtrafiken. Planförslaget har inte anpassats för att klara bullernivåerna för dubbelspåret utan enbart för scenariot med dagens enkelspår samt enkelspår med prognostiserad trafik för år 2040. Ett dubbelspår innebär högre bullernivåer än ett enkelspår. Miljökontoret anser att detaljplanen borde utgå från de nivåer som genereras av ett dubbelspår eftersom detta är kommunens viljeinriktning och mål. Miljökontoret menar det i planbestämmelserna bör regleras vilka platser som inte lämpar sig för bostäder med tanke på bullerstörningar såväl idag som i framtiden.

Gällande tillgänglighet och risk framförs att räddningsfordon måste kunna ta sig in i område, om dessa inte har åtkomst kan detta komma att påverka framtida bebyggelse i bygglovsskedet. Vidare framförs vikten av att den riskutredning som bifogats granskningshandlingarna efterlevs.

Kommentar:

I kommande bygglovsprövningar kommer regler och allmänna råd att beaktas. Bedömningen är att planen skapar förutsättningar för den tillgänglighet som lyfts fram av yttrandet. I projekteringen av den allmänna platsmarken beaktas även detta.

Planförslaget har inte anpassas efter de bullernivåer som ett framtida dubbelspår kan komma att generera. Detta då en spårutbyggnad ligger långt fram i tiden och något beslut i frågan ännu inte har tagits. Tydliggöras bör att exploateringen av Kattvikskajen inte hindrar en utbyggnad av dubbelspår längs Ostkustbanan i östligt läge, däremot kommer bullerreducerande åtgärder att krävas, liksom på flera andra platser i staden som dubbelspåret skulle komma att passera.

Planförslaget är anpassat efter de bullernivåer som genereras av dagens trafik och nollalternativet (prognosår 2040). I planbeskrivningen redovisas att riktvärdena i Förordning (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggande ska uppfyllas för planerad bebyggelse. I plankartan finns även en generell utformningsbestämmelse om

att bullernivåer inte ska överskrida riktvärdena i gällande förordning. Bedömningen är att bullerfrågan på ett fullgott sätt utretts och reglerats i planen. Fördjupade bullerstudier kan komma att bli aktuella i bygglovsgivningen.

Planförslaget beaktar tillgängligheten för räddningsfordon. Fortsatt dialog kommer att föras med berörda förvaltningar under projekteringen av den allmänna platsmarken och i kommande bygglovsprövningar.

Social- och omsorgsnämnden

Social- och omsorgsnämnden inleder yttrandet med att Byggnadsnämnden i Hudiksvalls kommun bör ta hänsyn till att integrera ett LSS-boende i den nya stadsdelen. De menar att kommunen är i stort behov av fler LSS- och korttidsboenden för vuxna och att intresse för LSS-boenden har ökat från andra kommuner. De anser även att när man nu bygger en ny stadsdel på Kattvikskajen är det viktigt att personer med funktionsnedsättningar finns med i planeringen utifrån integrerings- och behovsperspektiv. Likaså att hänsyn tas till hela miljön utifrån tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar. LSS-boendet behöver inte bestå av en egen byggnad utan kan t ex inrymmas på en bottenvåning i ett bostadshus.

Kommentar:

Inom användningen Bostad (B) inryms gruppboende till vilket LSS-boende räknas. Det finns således inget i planen som förhindrar att ett LSS-boende uppförs på platsen.

Tillgänglighetsfrågan har beaktats av aktuellt förslag och kommer så fortsatt att göras i efterkommande bygglovsgivning och detaljprojektering.

Tekniska förvaltningen

Tekniska förvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Myndigheter

Lantmäteriet

Lantmäteriet framför i sitt yttrande möjligheten att använda 3D-bestämmelser i plankartan. En sådan bestämmelse kräver dock att gränsen mellan allmän plats och kvartersmark bör anges exakt. Detta får vägas mot andra skillnader som gäller mellan x-område och allmän plats när det gäller bl. a markåtkomst och ersättning.

En utgångspunkt vid 3D-fastighetsbildning är att fastigheterna endast kan bildas för den användning som planen medger. Lantmäterimyndigheten vill även upplysa om möjligheten att i en markreservatsbestämmelse ange att visst utrymme under mark (eller viss nivå) ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning för parkering.

Kommentar:

Planförslaget reglerar markreservat istället för att tillämpa 3D-bestämmelser i plankartan. Yttrandet föranleder därför inga ändringar.

Länsstyrelsen Gävleborg

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande att planen för Kattvikskajen är ambitiös och väl genomarbetad. Lämplig utformning och placering av ny bebyggelse har studerats ingående och utmynnat i ett kvalitetsprogram, vilket är mycket positivt.

Länsstyrelsen hade i samrådsskedet synpunkter på den byggrätt med obegränsad höjd som förlagts till kvarter D. Den nya regleringen med en höjd som medger på 7 våningar, kan accepteras ur kulturmiljösynpunkt. Enligt underlaget kommer stadens nuvarande karaktärsbyggnader, såsom läroverket och kyrkan även fortsättningsvis att höja sig över staden.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen valt att inte följa Länsstyrelsens rekommendationer avseende byggnadshöjder längs norra kajen. Dessa rekommendationer kvarstår, men förändringen är inte av sådan karaktär att den utgör grund för prövning utifrån riksintresset för kulturmiljö. Av planbeskrivningen framgår att "en bebyggelse som i höjd trappas upp från 3-6 våningar med de lägre höjderna närmast kanalen och Möljens sjöbodan". Länsstyrelsen anser att detta inte helt stämmer överens med angivna höjder i själva plankartan och bör därför förtydligas.

Kommentar:

Planbeskrivningens formulering gällande den planerade bebyggelsen upptrappning från väster till öster längs med den norra kajen (Kaj 1) ändras.

Trafikverket

Trafikverket har inte något att erinra. Tidigare samrådsyttrande gäller och har även beaktats. Föreslagen exploatering på Kattvikskajen bedöms inte svårt påverka en framtida utbyggnad av Ostkustbanan i ett östligt läge. Viktigt att det finns utrymme mellan järnvägens influensområde och ny bebyggelse, för väg- och skyddsåtgärder. Idag pågår en diskussion om två kvarvarande alternativ där befintligt läge (östligt) är ett av alternativen.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har yttrat sig i samråd 2018-02-13 och har inget ytterligare att erinra.

Privatpersoner

Synpunktsförfattare 1

Av yttrandet framförs att markområdet är beläget så att det ständigt utsätts för erosion. Synpunktsförfattaren menar att denna process är utmärkande för hela kuststräckan längs Hudiksvallsfjärden.

Synpunktsförfattaren framför att hela kajområdet visar tydliga tecken på att marken är på glid och menar att det finns stor okunskap hos både projektledning myndigheter och konsulter. Synpunktsförfattaren menar även att vattnet från Lillfjärden, efter genomförd omdaning, kan strömma fritt och angripa nya fyllnadsmassor, vilket leder till att de nya konstruktionerna på kort tid kommer att raseras. Synpunktsförfattaren klassar området som impediment och menar att platsen inte är ett bra alternativ för varken byggnader eller järnväg.

Kommentar:

Den ersatta kajkonstruktionen var behäftad med vissa brister och framförallt skador orsakade av tidens tand. Den nya konstruktionen har korrigerat dessa brister och det finns inget fog för den oro Synpunktsförfattare 1 framför.

Synpunktsförfattare 2

Synpunktsförfattaren framför att bebyggelsen på Kattvikskajen inte bör vara så hög så att denna utgör en skärm mot havet för övriga delar av staden.

Vidare framförs i yttrandet att inspiration kan hämtas från Hudiksvalls tidigare byggnadstraditioner.

Kommentar:

Syftet med planförslaget är att skapa en ny stadsdel. Exploateringen av Kattvikskajen kommer innebära bebyggelse på en plats där endast ett fåtal byggnader tidigare funnits. Den planerade bebyggelsen kommer således innebära en ny siluett i staden. Bedömningen är att utformningen av kajer, torg, parker, gator och kvarter bidrar till en varierad blandstad i lagom skala.

Av upprättat kvalitetsprogram redovisas hur inspiration hämtats från stadens befintliga strukturer och bebyggelse.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Övriga instanser

Husö Fastighets AB

Husö Fastighets AB framför i sitt yttrande liknande synpunkter som vid samrådet, inget ytterligare har tillkommit.

Kommentar:

Kommunens bemötande av tidigare framförda synpunkterna finns i upprättad samrådsredogörelse. Yttrandet föranleder inga ändringar

Omställning Hudiksvall

Omställning Hudiksvall framför i sitt yttrande att när det gäller beskrivningen av möjliga konsekvenser kring havsnivåhöjningar uppfattar vi att de tonats ned i den nya versionen. Förhållandet måste tydliggöras i plankartan för att undvika skadeståndsanspråk. Det framgår inte heller hur golvbrunnar skall anordnas för att förhindra vatteninträngning.

Vidare framgår av yttrandet att konsekvenserna med huvudalternativet, centralt spårläge, borde redovisades i detaljplaneförslaget. Barriäreffekterna mot Møljen, Magasinsgatan och stationshuset borde tydliggöras. Tillfartsvägar borde även belysas utifrån aspekten dubbelspår.

De anser även att det är en brist att planen inte ger antydningar om möjlighet till livsmedelshandel söder om det nu planerade området. En sådan integrering skulle vara bättre för stadsbilden, boenden och miljön, än att ett nytt handelsområde placerat vid Håstaäng.

Kommentar:

Planbeskrivningen utgår i texterna gällande havsnivåhöjningarna från upprättad miljökonsekvensbeskrivning (MKB) avsnitt 5.9. Bedömningen är att upprättad MKB beskriver rådande och framtida förhållande på ett fullgott sätt.

I kommunens planarbete gällande dubbelspår på Ostkustbanan i befintligt läge har utvecklingen av området studerats. Dessa handlingar finns att ta del av på kommunens hemsida.

Området söder om aktuellt planområde ägs inte av Hudiksvalls kommun och innefattas inte av detta planarbete. I den fördjupade översiktsplanen för Västra hamnen (2015) finns en tydlig redovisning över den tilltänkta markanvändningen för området söder om Kattvikskajen.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Telia Company (tidigare Skanova)

Telia hänvisar till sitt yttrande under samrådsskedet, vilket har tillgodosetts.

Nya Stadt i Hudik AB, Anders Johansson.

Yttrandet inleds med ett förtydligande över att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen (PBL) ska hänsyn tas till både enskilda och allmänna intressen. En plan ska främja samhällsutvecklingen och en god hushållning med resurser.

Nya Stadt framför i yttrandet att företagare och verksamhetsutövare i befintliga anläggningar i staden inte har hörts under planprocessen hittills. Det är därför viktigt att en debatt kommer till stånd om hur det framtida Hudiksvall skall utformas.

Vidare framgår av yttrandet att förutsättningarna för att etablera ett nytt hotell utöver de redan befintliga saknas. Nya Stadt framför att en hotelletablering i föreslaget läge skulle innebära att attraktiv mark ianspråk tas samt att störningar genereras i området. En analys av trafik och störningar som en sådan etablering genererar efterfrågas. Nya Stadt menar att utan en sådan analys saknas förutsättningar att anta planen.

Nya Stadt anser även att det inte är god hushållning att förlägga en ny centrumbebyggelse till Kattvikskajen och menar att det redan finns ett väl fungerande centrum. Vidare framförs att Ostkustbanan omöjliggör en expansion av befintlig centrumbebyggelse mot Kattvikskajen. Detta då järnvägen och planerat parkeringshus mot järnvägen utgör en barriär. Av yttrandet framgår att Kattvikskajens innehåll helt borde inriktas mot boende med ett begränsat utbud av kommersiella funktioner som inte utgör en konkurrens mot befintligt centrum.

Nya Stadt framför att vattenområdet utanför och i anslutning till Kattvikskajen är mycket känt för sitt strömmingsfiske och att en analys över hur fisket kommer att påverkas måste göras.

Kommentar:

I aktuell detaljplaneprocess har ett utökat planförfarande tillämpats. Att ett sådant förfarande har tillämpats kan bland annat hänföras till att planförslaget anses vara av betydande intresse för allmänheten. I enlighet med reglerna för ett utökat förfarande plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 11b § har planförslaget kungjorts på kommunens anslagstavla samt i Hudiksvalls tidning. Under samrådet fanns förslaget utställt i Kommunhusets huvudentré samt på Plan- och bygglovskontoret. I tillägg hölls ett "Öppet hus" i Hudiksvalls Kulturhus, vilket annonserade i Hudiksvalls tidning. Information om detta fanns även i Kommunhusets entré samt på kommunens hemsida. I Kulturhuset fanns samtliga handlingar utställda och tjänstemän från kommunen var på plats för att svara på frågor och ge information kring förslaget. Ytterligare annonsering gjordes inför granskningen. Bedömning är således att tillfällen för företagare och verksamhetsutövare att komma med synpunkter på planförslaget har funnits under planprocessen.

Vid prövningar av detaljplaner och andra frågor enligt plan- och bygglagen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Marken ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till bland annat läge och behov. Företräde ska ges åt sådan markanvändning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

En enskild intressent som kommunen har markanvisat till har uttryckt önskemål om att en del av kvartersmarken ska tillåta hotellverksamhet (tillfällig vistelse) inom planområdet. Kommunen har sedan tidigare låtit göra en översiktlig bedömning över hotellmarknaden i Hudiksvall. Denna visar på att det redan med befintlig

hotellstruktur kan finnas ett marknadsutrymme för ytterligare hotellverksamhet i staden. Kommunen anser att det ur ett allmänt perspektiv är väl lämpligt med hotellverksamhet i planområdet som är beläget nära resecentrum och som kan erbjuda service till bland annat de verksamheter som kan komma att etableras inom planområdet och naturligtvis också utanför detsamma. Därutöver vill kommunen erinra om att plan- och bygglagen stadgar att planläggningen utifrån olika i lagen uppräknade hållbarhetshänsyn ska främja en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens.

Inom ramen för pågående kajomdaning har en miljökonsekvensutredning (MKB) upprättats. Av denna framgår att kajombyggnaden med utlagda erosionskydd bland annat syftar till att förbättra fiskfaunan och fisket, som är av ett betydande allmänintresse. Erosionskyddet i form av stenläggningar kommer att möjliggöra etablering av fastsittande bottenvegetation (makroalger) på vilka strömming kan leka. Lekmöjligheten förväntas attrahera strömming till området och därmed också förbättra fisket. Strömmingslek kan också förväntas dra till sig både abborre och sik (äter strömmingsrom), till fromma för fisket längs kajen. När kajomdaningen är genomförd kommer följaktligen fortsatt goda möjligheter till strömmingsfiske att finnas.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

HKC Hotell Hudik AB, Marcus Östlundh.

HKC Hotell Hudik AB har inkommit med ett yttrande som utgörs av samma skrivelse som Nya Stadt i Hudik AB inkommit med.

Kommentar:

Se tidigare bemötande under *Nya Stadt i Hudik AB*.

Redaktionella revideringar

För att skapa en mer lättläst och tydlig plankarta sker en revidering vad gäller gränsernas linjetjocklek. Plankartan har även reviderats gällande dubletter av planbestämmelser som uppdagats. Vidare sker en uppdatering av grundkartan inför antagandet.

Rättelser av stavfel och viss layout har skett i planbeskrivning och kvalitetsprogram.

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Anna Ryttinger
Planarkitekt

Christina Englund
Stadsarkitekt