

## Byggnadsnämnden

## Granskningsutlåtande

### Detaljplan för Norrbobyn 16:1 i Norrbo, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för granskning från 23 december 2016- 27 januari 2017. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har under ovannämnd tid funnits att tillgå på plan- och bygglovskontoret samt i kommunens huvudentré.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra för fritids- eller åretruntboende inom den idag obebyggda fastigheten Norrbobyn 16:1, i Skrotten, vid Norra Dellens strand. Planförslaget medger att 10-13 tomter tillskapas inom aktuell fastighet. Planärendet handläggs enligt reglerna om ett utökat förfarande.

Under granskningen har fyra yttranden inkommit:

- Lantmäteriet 2012-01-23
- Länsstyrelsen 2017-01-18
- Kommunledningsförvaltningen 2017-01-30
- Norrhälsinge miljökontor 2017-02-08

Inkomna synpunkter och planavdelningens kommentarer redovisas nedan. Yttrandena i sin helhet finns att tillgå på plan- och bygglovskontoret.

#### Lantmäteriet:

Lantmäterier framför att det i planbeskrivningen bör redovisas skäl till varför huvudmannaskapet inom området är enskilt och inte kommunalt.

Vidare menar Lantmäteriet att det i planbeskrivningen saknas redovisning av de konsekvenser som uppstår med ett enskilt huvudmannaskap. Lantmäteriet påpekar att det i planbeskrivningen står beskrivet att det inom den allmänna platsmarken ska anläggas vindskydd och grillplats som kan nyttjas av allmänheten. Ett enskilt huvudmannaskap förutsätter att en gemensamhetsanläggning inrättas förts

---

#### Plan- och bygglovskontoret

Handläggare: Anna Ryttlinger • Tfn: 0650-194 98 • Epost: anna.ryttlinger@hudiksvall.se  
Postadress: 824 80 Hudiksvall • Besöksadress: Sjötullsgatan 6 • Epost: byggnadsnamnden@hudiksvall.se  
Tfn växel: 0650-190 00 • Fax: 0650-381 55 • www.hudiksvall.se • Org.nr: 212000-2379

naturområdet, förtydligar Lantmäteriet. Det betyder således att det är oklart vad som gäller för allmänhetens rätt till tillträde till en sådan enskild gemensamhetsanläggning. En problematik som Lantmäteriet anses ska förtydligas i planbeskrivningen. Lantmäteriet menar även att det gällande gemensamhetsanläggningen bör redovisas vad det innebär för kommande fastighetsägare, exempelvis genom att i allmänna ordalag förklara vad en lantmäteriförrättning är, vad som provas och vilka kostnader en blivande fastighetsägare kan bli ansvarig för.

Slutligen framför Lantmäteriet att det i planbeskrivningen kan förtydligas att förvaltningen av en gemensamhetsanläggning kan ske genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. En fråga som tas upp i samband med anläggningsförrättningen.

*Kommentar:*

Ett förtydligande samt en motivering till valet av huvudmannaskap skrivs in i planbeskrivningen och finns nu redovisat på sida 15.

Lantmäteriets synpunkter kring gemensamhetsanläggningen beaktas och skrivs in i planbeskrivningen.

### **Länsstyrelsen Gävleborg**

Länsstyrelsen framför att det fortsatt anser att strandskyddet endast ska upphävas på kvartersmark samt inom vattenområdet.

Länsstyrelsen har inte för avsikt att överpröva ärendet enligt 11 kap 10 § plan-och bygglagen.

*Kommentar:*

Yttrandet föranleder ingen ändring.

### **Kommunledningsförvaltningen**

Kommunledningsförvaltningen börjar med att konstatera att området utgör ett av kommunens utpekade områden för utveckling av landsbygden i strandnära lägen, LIS. Just sådana strandnära lägen menar kommunledningsförvaltningen är en av flera faktorer som kan bidra till att attrahera nya bostäder och nya verksamheter på olika platser i kommunen. Inte minst angeläget är att skapa sådana förutsättningar kring samhällena i Dellenbygden och där Dellensjöarna möts vid Norrboån. Det aktuella området ligger nära Dellenbadsområdet och fler boende här kan bidra till ett ökat underlag för service i området, menar kommunledningsförvaltning.

Vidare framför förvaltningen att planen tagit hänsyn till de synpunkter som lämnades under samrådet, att spara vegetation längs vattnet. För landskapsbilden kan träden å ena sidan skapa en trevnad samtidigt som den allmänna platsmarken och området för den fria passagen blir mer tydliggjord. Å andra sidan bidrar en fri utsikt över vattnet till områdets attraktivitet och det kan inte uteslutas att boenden på sikt vill ta ned vegetation som skymmer utsikt eller med hänsyn till riken för skadeverknig vis stormar. Kommunledningsförvaltningen anser att dessa två intressen, att skydda vegetationen närmast vattnet eller att kunna ta ned dessa träd,

bör redovisas och avvägas i planbeskrivningen på ett tydligare sätt.

Slutligen framför Kommunledningsförvaltningen att det vore önskvärt att allmänheten har tillgång till den gemensamma brygganläggningen.

*Kommentar:*

Planavdelningen delar Kommunledningsförvaltningens synpunkt att det är angeläget att utveckla landsbygden i strandnäralägen och att aktuellt område främjar just detta.

Kommunledningsförvaltningen synpunkter kring vegetationen beaktas och planbeskrivningen omarbetas utifrån yttrandet.

Då huvudmannskapet är enskilt och en gemensamhetsanläggning upprättas för de planerade bryggorna åligger förvaltningen av bryggorna fastighetsägarna gemensamt. Allmänhetens tillgång till bryggorna regleras således inte i planen.

### **Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd genom miljökontoret**

Miljökontoret redogör för de synpunkter de framfört under samrådtiden samt att dessa har behandlats i granskningshandlingen. Inga nya synpunkter framkommer.

Norrhälsinglands miljö- och räddningsnämnd tillstryker detaljplaneförslaget.

*Kommentar:*

Yttrande föranleder ingen ändring.

### **Redaktionella revideringar**

Ett nytt avsnitt har lagts till på sida tre i planbeskrivningen. Avsnittet heter *Underlag till detaljplanen* och redovisar den VA-utredning som genomförts.

Vidare har uppdagats en felskrivning gällande avloppslösningen. Istället för *markbäddar* används nu istället den korrekta benämningen på lösningen nämligen *infiltrationsytor*.

Vidare har tidsplanen ändrats då ett antagande under 2016 inte längre är aktuellt.

Plan- och bygglovskontoret  
Hudiksvall

Anna Ryttinger