

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Läroverksområdet i Hudiksvall, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planens syfte

Intentionen är att denna detaljplan skall ersätta del av befintlig stadsplan från 1955. Detta innebär att markens nuvarande markanvändning i många fall behöver bekräftas (snarare än att utvecklas/utökas) för att kunna anses lämplig utifrån dagens lagstiftning. Syftet med planen är därför att möjliggöra för fortsatt skolverksamhet inom fastigheten Tunbacka 6:6 (Läroverket) samt fortsatt bostadsändamål inom fastigheterna Tunbacka 6:1 – 6:5.

Syftet är även att skydda viktig kulturmiljö och värna om viktiga karaktärsdrag i den byggda miljön. Framförallt handlar det om att skydda Läroverket och dess kringbyggnader (Gymnastikbyggnad och tidigare vaktmästarbostad) men också befintliga bostäder längs Södra vägen. Syftet är vidare att skapa en tydlig uppdelning mellan allmänplats och kvartersmark samt ordna en bättre trafikmiljö längs Järnvägsgatan med hänsyn till barn och ungas trygghet.

Granskningen

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden **25 juni till 16 juli 2024**. Underättelse har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens digitala anslagstavla och hemsida samt fysiskt på plan- och bygglovskontoret (Magasinsgatan 10).

Under granskningen har det inkommit 8 yttranden till plan- och bygglovskontoret.

Myndigheter

Trafikverket	2024-06-28
Lantmäteriet	2024-07-09
Länsstyrelsen	2024-07-02

Kommunala förvaltningar

Norrhälsinge miljö- och räddningsnämnd	2024-07-03
--	------------

Hudiksvall kommuns VA-verksamhet 2024-06-27

Övriga

Ellevio 2024-06-27

Postnord 2024-06-26

Privatpersoner

Yttrande 1 2024-07-15

Inför antagande görs följande ändringar/tillägg

- Förtydligande om den sekundära egenskapsgränsen samt vilka planbestämmelser som begränsas, både i plankartan och planbeskrivningen
- Bestämmelserna om varsamhet (**k**) och skydd av kulturvärden (**q**) ses över eftersom bestämmelser om varsamhet räcker långt för att skydda de värden som en byggnad har. I aktuellt fall innebär det framförallt att skyddsbestämmelserna för de privata bostadsfastigheterna erstätts med bestämmelser om varsamhet.

Myndigheter

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”Granskning gällande detaljplan för Läroverksområdet i Hudiksvall, Tunbacka 6:6 med flera, Hudiksvall kommun”, där vi inte har något att erinra.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats:

Vilka planbestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser

Lantmäteriet framförde under samrådet att regleringen med sekundära egenskapsgränser inte var tillräckligt tydlig. Det framgår av samrådsredogörelsen att sekundära egenskapsgränser skulle plockas bort, men de finns fortsatt kvar i planförslaget. Lantmäteriet anser att planen i den nuvarande utformningen fortsatt inte är tydlig nog.

I listan med planbestämmelser anges i detta fall att några av bestämmelserna inte begränsas av sekundär egenskapsgräns. Det torde vara normalfallet att egenskapsbestämmelser inte avgränsas sekundärt, utan av vanlig egenskapsgräns.

Med den nuvarande redovisningen i plankartan skulle det kunna tolkas som att inga bestämmelser avgränsas med sekundär egenskapsgräns. Det skulle också kunna tolkas som att alla bestämmelser utan informationen ”(begränsas inte av sekundär egenskapsgräns)” begränsas av sekundär egenskapsgräns. Det senare skulle innebära att alla egenskapsbestämmelser inom områdena för skola flyter ut och gäller över hela respektive användningsområde. Inget av dessa alternativ torde vara det som är avsett med tanke på vad som redogörs för i planbeskrivningen på sidan 20–21.

Med ledning av innehållet i planbeskrivningen på sidan 20–21 går det att förstå vilka bestämmelser som är tänkt ska avgränsas med sekundär egenskapsgräns. Tyvärr framgår det inte av plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet. Lantmäteriet anser att det behöver förtydligas i plankartan vilka bestämmelser som avgränsas med sekundär egenskapsgräns för att planen ska vara tillräckligt tydlig.

Kommentar: *Efter samrådet rättades gränser till inom skolanvändningen så att förekommande sekundära egenskapsgränser ej skulle finnas, då det inte finns ett sådant behov. Dock behövdes sekundära gränser läggas till inom bostadsanvändningen. Beskrivningen och redovisningen av denna gräns och vilka planbestämmelser som begränsas har nu också justerats efter lantmäteriets yttrande, båda i plankartan och i planbeskrivningen.*

Innehållet i planbeskrivningen och plankartan stämmer inte överens

I planbeskrivningen anges att på sidan 25 att det ska finnas en planbestämmelse betecknad a₂, men på plankartan med bestämmelser saknas denna reglering. Efter samrådet har planförslaget reviderats och användningen GATA₂ med enskilt huvudmannaskap har plockats bort. Det finns dock fortfarande information om denna användning i planbeskrivningen, sidorna 16 och 21, vilket bör ses över.

Kommentar: *Planbeskrivningen revideras*

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Kommunala förvaltningar

Norrhälsinge miljö- och räddningsnämnd

Miljökontoret och räddningstjänsten har inget att erinra mot planförslaget

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Hudiksvall kommuns VA-verksamhet

Hudiksvalls VA-verksamhet har inget att erinra avseende detaljplaneförslaget.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Övriga

Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chauffören och brevbäraren. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte delas ut.

Kommentar: *Yttrandet noteras*

Ellevio

Ellevio har markförlagda ledningar i Läroverksgatan till befintligt elskåp vid Läroverkets huvudbyggnad. Dessa skall beaktas vid markarbeten eller liknande åtgärder.

Eventuella åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar: *Genomförandebeskrivningen kompletteras med ovanstående information.*

Privatpersoner

Yttrande 1

Gång och cykelväg

Här står det att det planeras att göra en gång- och cykelväg längs Järnvägsgatan. Idag är det en trottoar för fotgängare längs Järnvägsgatan. Utöver det är det en körbana för bilar, mopeder, cyklister och motordrivna sparkcyklar.

Ska cyklister och motordrivna sparkcyklar flyttas in till trottoaren för fotgängare bygger man in en trafiklösning som kommer innebära olyckor.

Vid utfarten från Tunbacka 6:5 kommer man inte att ha en chans att hinna med att reagera på ett fordon som kommer ut för backen i 20-30km/timme. Idag kommer de på cykel fortare än de med bil, men då kör de som tur är på körbanan och man har då en chans att upptäcka och reagera. Låt trafiken vara som det har varit då jag som bott på adressen i över 25 år kan intyga att då är det inga problem. Gångbana längs vägbanan fungerar medan cyklar får dela körbana med bilar.

Kommentar: *Befintlig trottoar planläggs som gång och cykel för att i framtiden möjliggöra utveckling av en sådan. En sådan åtgärd behöver givetvis projekteras och utredas ytterligare vad gäller just trafiksäkerhet och med hänsyn till utfarter.*

Huvudmannaskap

Här kan man läsa att kommunen kan föra över huvudmannskapet till det enskilda om det finns särskilda skäl. Då inget sådant skäl lyfts upp i samrådet räknar jag med att det inte kommer att finnas några sådana skäl. Är det rätt uppfattat?

Kommentar: *Kommunen kommer vara huvudman för detaljplanens allmänna platser då det saknas särskilda skäl för annat.*

Läroverkets skolgård

Jag har redan upplyst om att där finns ingen gata. Där finns en skolgård och inget annat. Ska dokumentet vara ett beslutsunderlag kan man inte negligera elevernas

behov så enkelt. De som beslutar att följa det lagda förslaget måste veta att elevernas ytor väsentligt reduceras till förmån för bilismen.

Man läsa att planen ska möjliggöra att i en framtid kunna använda Läroverksområdet till allt från Dagisverksamhet till årskurs 1–9. Det är enligt mig rätt tänkt men då kan inte en del av skolgården släppas till att bli en lokalgata. I de allra flesta fall vill man ge de allra minsta på en skolgård egna ytor att hålla till på. Den chansen minska betydligt.

Kommentar: *Området är inte att betrakta som skolgård eftersom den idag nyttjas som väg samt till stor del upptas av parkering- och lastsytor. Enligt Boverket är skolgård detsamma som friyta vilket är den ”yta som barnen använder för lek och utevistelse och som barnen kan använda på egen hand. Friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår därmed inte i friytan för lek och utevistelse”.*

[Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor - PBL kunskapsbanken - Boverket](#). *Kommunen menar därmed att området väster om Läroverket, där bilar färdas och står parkerade, inte utgör skolgård men att parkområdet mellan vaktmästarbostaden och huvudbyggnaden samt delarna öster om huvudbyggnaden gör det. Dessa ytor har även skyddats för att leva upp till Boverkets rekommendationer om friytans storlek på minst 3000m².*

Förslaget är att Läroverket ska kunna nyttjas för barn i förskoleklass och upp till årskurs nio, förskola tillåts inte i byggnaden.

Läroverksgatan

Ni skriver ju själva indirekt att det är slappheten från skolan och dess fastighetsägare kommunen som gjort att skolgården försvunnit och att området används som gata vilket Ni har helt rätt i. Skolan har låtit upplåtit parkeringsplatser och biltrafik på skolgården till den utsträckning att det med era egna ord ”idag inte ens kan räknas som en skolgård längre”.

Är det någon stans det ska börjas rättas till så är det i den ändan ni måste börja arbetet. Om ni tittar på bullerutredningen som bifogats från Er så förstår ni att det inte känns genomtänkt att skapa en lokalgata där det idag är ”tyst” skolgård. Lite längre fram skriver ni också att transporter till och från Tunbacka väljer vägen över skolgården. Kommer kommunen att sälja Tunbacka så kommer det inte längre att vara den gata som ni beskriver som lätt trafikerad. Känns som att detta är mest för att underlätta en försäljning av Tunbacka.

Jag ser att Tunbacka 6:5 far illa av det, men eleverna på Läroverket kommer att fara än mer illa. Men dom eleverna har några år kvar innan de kommer till Läroverket så jag förstår att från dem kommer ni inte att få några kommentarer. Dom offras. Lärarna som idag använder ytan som parkeringsplats kommer nog inte heller att klaga högljutt.

Kommentar: För att området väster om Läroverket ska utgöra skolgård behöver området få en helt annan utformning, samt att biltrafik behöver förbjudas och parkering plockas bort för att leva upp till begreppet om friyta (se ovan). Detta skulle istället innebära andra problem eftersom flera bostadsfastigheter har sina in/utfarter från detta håll samt att det skulle bli svårt att tillgodose parkeringsbehovet för skolans behov. Eftersom området nyttjas av och behövs för andra verksamheter än enbart skolan så är bedömningen att vägen lämpligen fastställs som allmänplats (lokalgata) och övergår till kommunens gatuavdelning att ansvara för.

Gällande buller så lever skolgården öster om byggnaden upp till Naturvårdsverkets krav för äldre skolgård. Frågor angående buller är något som Länsstyrelsen även bevakar med anledning av hälsa och säkerhet och de har inget att erinra mot förslaget.

Angående ökad trafikmängd så är kommunens bedömning att trafiken per automatik inte kommer att öka för att området planläggs som lokalgata eftersom det inte planeras något ytterligare som skulle ha ett behov av att använda vägen. Gällande den närliggande detaljplanen Tunbacka (PLAN.2023.4) så angörs det området primärt från Håstaborgsgatan och inte från Läroverksgatan, som idag.

Nödutgång Läroverket

Min åsikt är att det är nonchalant att släppa frågan om Nödtrappen som jag lyfte bara för att Norrhälsinglands Räddningstjänst ansvarar för den. I alla papper jag har fått från er finns ingen ritning där nödtrappen är utritad. Hur ska då Norrhälsinglands Räddningstjänst då kunna göra en rättvis bedömning av risken. Vem har ansvaret för ritningarna?

Kommentar: Att redovisa nödutgångar eller ritningar på nödutgångar är inget man behöver redogöra för i detaljplanen. Däremot ska detaljplanen möjliggöra att det går att genomföra en räddningsinsats med brandbil, det måste alltså inom eller i närheten gå att ställa upp ett räddningsfordon. Nödutgångar och brandskydd eller liknande hanteras vid bygglov. Det är via bygglovsskedet som ritningar om nödutgångarnas placering redovisas och samråds med räddningstjänsten.

Dagvattennät

Då jag dränerade kring huset för 10–15 år sedan var det ihop med ett avloppsrör i fastigheten. Kommunen såg att det var inte rätt gjort med vare sig inkoppling av Vatten eller Avlopp. Så det rättades tacknämligt till i samband med att vatten och avlopp återinkopplades. Samtidigt bad jag Kommunen att ansluta dagvattnet till kommunens system. Det installerades både brunnar och rör för det. Då det är hanterat genom kommunens försorg känner jag ingen oro för att det ska vara fel.

Kommentar: Yttrandet noteras.

Skydd av kulturvärden och rätt till ersättning

Kan läsa att det inte kommer att bli dyrare att hålla efter min fastighet i en framtid om kommunen skulle tvinga mig att godkänna de q märkningar som föreslås.

Den som påstår det har ingen koll på hur det fungerar då saker och ting förändras och heller inte kontroll på kostnader. Även vid en försäljning av fastigheten så är det absolut inget mervärde för köparen att fastigheten är q märkt. Jag kommer att straffas ekonomiskt genom högre renoveringskostnader och minskat försäljningsvärde som är ett faktum som inte behöver diskuteras.

För mig personligen är det även kränkande. Jag har vårdat och återställt den fastighet som Hälsingtunasonen John Albin Stark skapade 1913. Att klampa in några miljoner senare och roffa åt sig den totala makten genom att sätta några bokstäver på en karta hör inte en demokrati till. I en framtid kan någon besluta om att q-märkta fastigheter ska öppnas för allmänheten för beskådan eller något annat påhitt där ägaren i bästa fall informeras men inte har något att säga till om.

Jag kommer inte att godkänna Ert förslag med de olika q-märkningarna och fortsätter ni med de idèerna så kommer vi till domstol. Oavsett hur det går där (jag förstår att mina chanser är som då David mötte Goliat) så har konflikten gjort att verktygslådan läggs åt sidan av fastighetsägaren. Det får följderna att fastigheten som jag varit så rädd om blir lidande eftersom ersättning bara utdelas till de fastighetsägare vars fastighet inte är i bra skick. Förstå att ni krigar på fel ställe.

Att kommunen har rätt att göra det i samband med att en ny stadsplan arbetas fram innebär inte att Ni måste göra det. Ni kan när som helst påverka Länsstyrelsen att pröva om det är rätt att Q-märka några delar av fastigheten men jag anser att efter dagens behov räcker lägre skyddsgrader som "varsamhet" långt. Det finns inget för er att anmärka på fastighetens underhåll och det finns inget som talar för att någon, oavsett om det är dagens ägare eller kommande ägare kommer att vilja göra några förändringar. Man köper inte en denna typ av fastighet med en tro att få göra vad man vill.

Alla förändringar ska i vilket fall gå genom normala bygglovsansökningar. På det viset kommer kommunen i vilket fall ha full koll på utvecklingen av Tunbacka 6:5. Det som ni nu skriver i er andra version om att skydda förändring av fönstren är ju omöjligt att göra utan att få godkänt av byggnadsnämnden i vilket fall. De fönstren Ni beskriver har under de 3 senaste åren nedslipats trärena, linoljedränkta spröjsar, kittade och målats med 3 strykningar utvändigt två strykningar invändigt. Totalt 52st bågar så ingen behöver stressa fram några beslut om dem.

Det finns inget fel på fastigheten så Ni behöver inte ägna Er i sådant som redan fungerar.

Kommentar: En av anledningarna till varför ett planarbete initierades för området var just för att skydda viktig kulturmiljö eftersom det idag saknas i gällande stadsplan från 1955. Fastigheten Tunbacka 6:5 har sedan enligt genomförd bebyggelseinventering (Norconsult, 2023) pekats ut som kulturhistorisk värdefull enligt PBL 8 kap. 13 § och BBR 1:221 samt att byggnaden inte får förvanskas enligt PBL 8 kap 13 §. Fastigheten ligger också inom riksintresse för kulturmiljövården för Hudiksvall stad samt att fastigheten i övrigt befinner sig i ett bebyggelseområde med fler värdefulla byggnadsverk. Kommunens bedömning är därmed att det finns skäl att skydda fastigheten i enlighet med PBL 4 kap. 16 § som anger att kommunen i en detaljplan får ”i fråga om byggnadsverk, bestämma de preciserade krav som krävs för att följa kraven på varsamhet enligt PBL 2 kap. 6 § och 8 kap. 17 och 18 §§ samt bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk, tomter och bebyggelseområden som avses i PBL 2 kap. 6 § och 8 kap. 13 §”. Att nuvarande ägare av en byggnad vårdar och utvecklat den på ett fint sätt är inte en garanti för att framtida ägare har samma fina känsla för byggnadsvård framöver. En planbestämmelse kan då skydda det värden som finns, och hjälpa nya generationer till en god förvaltning av byggnaden.

Efter mer noggrannare genomgång och överväganden har kommunen dock bedömt att bestämmelser om varsamhet räcker full gott för att skydda de värden som byggnaden har. Inför antagande ändras därmed bestämmelserna om skydd av kulturvården (q_5 , q_9 , q_{10}) till bestämmelser om varsamhet (k_4 , k_5 , k_6) men med samma formulering för vad som anses värdefullt att bibehålla. För varsambetsbestämmelser utgår ingen rätt till ersättning då det är en precisering av det generella varsambetskravet som redan finns inskrivet i PBL 2 kap. 6 §.

Exploateringsgrad

Här står det att ett eventuellt garage kan vara en komplementbyggnad på 80 kvadrat men där behöver jag exakta formeln på hur ni har kommit fram till just talet 80kvm. Speciellt viktigt är det att Ni har räknat rätt då ett eventuellt Attefallshus (sid 30) ska ingå i dessa 80kvm. Skriver man en siffra blir den rådande. Finns det en generell uträkningsmall som det hänvisas till känns det tryggare.

Att Tunbacka 6:5 inte ska få uppföra ett Attefallshus utan lov är att belasta fastighetens värde. En sak att lösa det på är att Kommunen garanterar att en eventuell bygglovsansökan inte kostar något för Tunbacka 6:5 i en framtid.

Är det som benämns som Garage från 1925 i Nordconults beskrivning utöver detta. Om den byggnaden rivs, kan man då öka komplementbyggnaden ökas med samma kvadratmetrar som Garaget från 1925 har?

Kommentar: Det finns ingen exakt uträkningsmodell för tillåten exploateringsgrad utan den bestäms utifrån vad som anses lämpligt i det enskilda fallet. Men för bostadsfastigheter brukar ett generellt riktmärke kunna vara 20% av fastighetsareans totala storlek. Med 20% garanteras att fastigheten innehar obebyggda ytor som behövs för att tillgodose sitt egna behov av parkering, trädgård/ytor för social samvaro etc.

För Tunbacka 6:5 gäller en fastighetsstorlek på cirka 1280kvm, avrundat. Med 20% exploateringsgrad får fastigheten bebyggas med totalt 256kvm där befintlig huvudbyggnad utgör cirka 160kvm, avrundat. Med anledning till byggnadens kulturvärden och storlek anser kommunen att huvudbyggnaden inte bör eller behöver byggas till ytterligare varför tillåten exploateringsgrad för huvudbyggnad bestäms till 160kvm.

Resterande byggrätt upp till 256kvm (20% av fastighetsarean) får istället nyttjas för komplementbyggnader, vilket är 80 kvm. Dessa 80kvm får sedan fördelas på det sätt som fastighetsägaren önskar, om hela utnyttjandegraden ska nyttjas för garage eller om den hellre fördelas som så att exempelvis 50kvm läggs på ett garage och 30kvm på en attefallsbyggnad. I nuläget innehar dock fastigheten ett mindre förråd på cirka 15 kvm, vilket gör att det i dagsläget finns utrymme att bygga komplementbyggnader på 65kvm. Om förrådet rivs finns 80 kvm byggrätt.

Kommunens bedömning är att satt exploateringsgrad är rimlig eftersom den dels inte försätter Tunbacka i någon planstridighet, samtidigt som den medger en fortsatt utveckling av fastigheten.

Angående att attefallsbyggnader kräver lov så finns det ingen bestämmelse om det i detaljplanen, utan kommunens bedömning är att fastigheten enligt PBL 8 kap 13§ redan idag omfattas av detta krav med hänsyn till kulturmiljön som råder för fastigheten och för området i stort. I planbeskrivningen gör alltså enbart en hänvisning till lagtexten som anger att "ett attefallsbus får bara uppföras på en tomt där det finns ett befintligt en- eller tvåbostadshus. I vissa undantagsfall får dock attefallsbus inte byggas. Detta gäller bland annat i områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (PBL 8 kap. 13§)". Att en fastighet omfattas av detta krav enligt lag innebär inte att kommunen behöver reducera framtida bygglovsåtgärder för attefallsbyggnader.

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Michaela Eriksson
Planarkitekt