

Samrådsredogörelse

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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att förse Tunbacka med fler markanvändningsalternativ samt möjligheten att vidareutveckla området genom förtätning. Intentionen är att området ska kunna inrymma både kommunala och/eller privata verksamheter. Därav planläggs området för vård- och omsorgsboende, gymnasium och vuxenutbildning, kök- och skolmatsal samt bostäder, centrumändamål, kontor och parkering.

Syftet är även att projektet ska främja en hållbar utveckling. I detaljplanen behöver därför dagvatten, stadsbilden och allmänheten och ungdomars intressen värnas och förbättras liksom möjligheten att kunna ordna attraktiva utomhusmiljöer. I förslaget planläggs därmed viktig vegetation och centrala gång- och cykelstråk som allmänplats samt att det ställs krav om markens utnyttjande och anordnade inom kvartersmark. Målet är att befintlig vegetation ska bevaras men kunna utvecklas till förmån för exempelvis privata bostadsgårdar med dagvattenfunktion. Även ytor för parkering ska kunna användas och samnyttjas mer effektivt.

Samrådet

Planförslaget har varit utställt på samråd under tiden **29 april till 13 maj 2024**. Länsstyrelsen och Ellevio beviljades förlängd svarstid till och med **20 maj 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 samrådet har det inkommit 9 yttranden till plan- och bygglovskontoret.

Myndigheter

Trafikverket	2024-05-08
Lantmäteriet	2024-05-13
Länsstyrelsen	2024-05-20

Kommunala förvaltningar

Norrhälsinge räddningstjänst	2024-05-06
Norrhälsinge miljökontor	2024-05-08
Hudiksvalls kommuns VA-verksamhet	2024-05-13

Övriga

Telia AB/Skanova	2024-04-29
Postnord	2024-04-29
Ellevio	2024-05-15

Inför granskning görs följande ändringar/tillägg

- Utfartsområdena ändras. Det ena (de som leder in till den större parkeringen) kvarstår som allmänplats (**GATA₂**) men där bestämmelsen om enskilt huvudmannaskap (**a₁**) tas bort. För den andra utfartsområdet gäller istället kvartersmark.
- Information om dagvatten uppdateras utefter dagvattenutredningen 2.0
- Kostnader för utbyggnad av allmänna dagvattenanläggningar skrivs in i detaljplanens genomförandebeskrivning
- Beskrivning och kommunens bedömning av planens påverkan på alléer skrivs in under *Konsekvenser*.
- Kommunens bedömning samt planens konsekvenser för riksintresset kulturmiljövård skrivs in under *Konsekvenser*.
- 3D bestämmelsens avgränsning i vertikal-led tydliggörs i plankartan och i detaljplanens planbeskrivning.

Myndigheter

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet ”Samråd gällande detaljplan för Tunbacka 6:7 med flera i Hudiksvall, Hudiksvall kommun”, där vi inte har något att erinra.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar har följande noterats.

Fastighetsgränser med dålig kvalitet i anslutning till kvartersmark

Fastighetsgränserna runt Tunbacka 6:7 har enligt Lantmäteriets digitala registerkarta 1 meters lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner är att ”standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,5 meter”.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränserna visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgräns.

Kommentar: *Fastighetsbestämning har beställts 2023-10-26 (X23692) för att förbättra de gränser som kommunen bedömt som osäkra och av betydande vikt för detaljplanens genomförande. Fastighetsbestämning ska göras för Tunbacka 6:1–6:6, Tunbacka 7:1, Fridhem 2:22, Rådhuset 2:1, Åvik 2:1 och Tingshusbacken 2:2. Fastighetsbestämningen ska vara genomförd och vunnit laga kraft innan detaljplanen går upp för antagande.*

Angående allmän plats med enskilt huvudmannaskap

Det noteras att allmän plats med enskilt huvudmannaskap finns i planförslaget. Vidare att det som särskilt skäl anges att området främst serverar åtkomst till privata fastigheter. Lantmäteriet har inte kompetens att avgöra huruvida det som angivits utgör ett sådant särskilt skäl som avses i 4 kap. 7 § plan- och bygglagen och överlåter därmed denna bedömning till kommunen. I övrigt lämnas följande kommentarer:

I normalfallet sker genomförandet av allmän plats med enskilt huvudmannaskap på så vis att en gemensamhetsanläggning inrättas som ansvarar för utbyggnad, skötsel och drift av den allmänna platsen. Det fick dock inte omnämnt i genomförandeavsnittet att gemensamhetsanläggning är tänkt att inrättas i dessa delar.

Gällande området i planens sydöstra del förefaller det vara så att den infarten kan komma att tjäna endast en enstaka fastighet. I en sådan situation torde det inte vara

möjligt att bilda någon gemensamhetsanläggning och planen kan därmed inte genomföras.

För de fall att fastighetsbildning genomförs enligt alternativ 3 (fastighetsbildning) förefaller samma situation uppkomma även för det andra området, dvs att gemensamhetsanläggning inte torde vara möjligt då den allmänna platsen endast är till för en enstaka fastighet.

För de fall att någon gemensamhetsanläggning inte inrättas för de aktuella områdena uppkommer en osäkerhet gällande ansvar för skötsel och drift av områdena. Lantmäteriet anser därmed att kommunen bör se över planen och valet av huvudmannaskap i dessa delar.

Kommentar: *Plankartan ändras så att ena utfartsområdet fortsatt kvarstår som allmänplats men med kommunalt huvudmannaskap och det andra utfartsområdet ersätts med kvartersmark.*

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark och enskild kvartersmark. Enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt byggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen löser in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Om förhållandena ändå är så att kommunen vill gå vidare med förslaget och gör bedömningen att eventuella problem med detta är små eller ringa, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar: *Konsekvenserna och kommunens bedömning i frågan finns med samrådsförslaget under Konsekvenser, fastigheter och rättigheter – Allmän och enskild kvartersmark med följande beskrivning: "I aktuellt förslag förekommer en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt byggande) och enskild kvartersmark inom planområde. Användningarna B och C (bostäder och centrum) betraktas i de flesta fall som enskild kvartersmark och vård- och omsorgsboende (D1) samt gymnasium och vuxenutbildning (S1) som allmän kvartersmark. Enligt 6 kap 13 § och 14 kap. 14 § PBL utlöser allmänna ändamål rätten för kommunen att lösa sådan mark (om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd) samt rätten för fastighetsägare att begära att kommunen skall lösa in sådan mark för det allmänna ändamålet.*

I aktuellt fall bedömer kommunen att det inte föreligger några problem med detta samt att riskerna för att ovannämnda skulle inträffa är små eller inga. Den allmänna kvartersmarken inkluderas enbart i planen för att säkerställa att kommunen kan nyttja Tunbacka för eventuella kommunala behov efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Om kommunen dock inte ser det behovet medger den enskilda kvartersmarken att kommunen istället kan försälja marken. Att privata skulle kräva att kommunen löser in fastigheten på grund av den allmänna kvartersmarken anses inte eller troligt eftersom de i sånt fall skulle riskera att behöva försälja fastigheten med förlust (Bostäder, centrum högre marknadsvärde än kvartersmark för vård- och omsorg samt gymnasium och vuxenutbildning)”

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Mer tydlig avgränsning av 3-dimensionell användning

Lantmäteriet anser att det mera tydligt behöver framgå av användningsbestämmelsen (S3) hur denna användning är avgränsad. Det framgår förvisso tydligt i planbeskrivningen vad som avses. Eftersom det dock är plankartan med dess bestämmelser som är det juridiskt bindande dokumentet bör avgränsningen göras mera tydligt även i själva bestämmelsen för att undvika problematik vid den kommande förrättningen.

Kommentar: *3D användningen (S3) förtydligas även i sin bestämmelseformulering att denna användning endast gäller för utrymmet mellan våning 0 och våning 1. Planbeskrivningen kompletteras även med en enklare sektionsbild för att förtydliga detta.*

Blivande fastighetsförteckningar bör undvikas

Angivelse av potentiella nya fastighetsbeteckningar bör undvikas i planbeskrivningen.

Kommentar: *Förslag på fastighetsbeteckningar plockas bort ur planhandlingarna.*

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framför följande synpunkter utifrån deras prövningsgrunder (11 kap. 10 § PBL) och allmänna råd (2 kap PBL)

Kulturmiljövård

Länsstyrelsen noterar att kommunen med hjälp av konsult tagit fram ett mycket ambitiöst kulturmiljöunderlag i form av en byggnadsinventering med tillhörande eventuella förslag till skydd av byggnaderna. Länsstyrelsen noterar även att den föreslagna detaljplanen inte inkluderar någon av de förslag till skydd av byggnaden som angivits i byggnadsinventeringen. Länsstyrelsen ställer sig frågande till detta. Byggnaden är belägen inom riksintresset för kulturmiljövården X200, Hudiksvalls stad. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att byggnaden inte är värdebärande för riksintresseområdet, men kan konstatera att den enskilda

byggnaden har kvalitéer som kommunen behöver ta ställning till på ett ansvarsfullt sätt. Den föreslagna detaljplanen reglerar i nuläget en byggnadsrätts markavtryck och höjd, i övrigt saknas utformningsbestämmelser eller motsvarande. Länsstyrelsen ser att det är problematiskt att kommunen avser att ha en i princip oreglerad byggrätt mitt i riksintresset för kulturmiljövården vilket medger ändringar eller byggnationer som kan komma att påverka riksintresset för kulturmiljö negativt. Kommunen behöver överväga de förslag som presenterades i byggnadsinventeringen och ta ställning till byggnadens individuella värden och karaktär. Därutöver behöver utformningsbestämmelser tillföras detaljplanen som reglerar byggrättens tänkta utformning och karaktär.

Kommentar: *Precis som länsstyrelsen beskriver så ligger Tunbacka inom riksintresset för kulturmiljö utan att vara värdebärande till det som riksintresset är till för att skydda, i detta område arbetarförstaden Ävik och dess karaktär. Istället skulle det gå att hävda att just Tunbacka snarare gör intrång i riksintresset med en helt främmande karaktär. Därmed skulle en ny byggnad på platsen inte påverka riksintresset mer än nuvarande byggnad redan gör, nästan oavsett utformning, så länge den inte blir högre. Att kommunen i detaljplaneförslaget valt att inte skydda byggnaden, trots att den representerar sin tidsålder på ett tydligt sätt, är ett politiskt beslut. Så länge byggnaden inte utgör del av riksintresset finns inget nog starkt skäl till att hindra framtida verksamheter att förändra byggnadens exteriör.*

I en bygglovsprocess ställer PBL krav på att all nybyggnation ska ges god form-, färg- och materialverkan. Av den anledningen innebär planförslaget endast krav på högsta höjd, då byggnaden inte bör bli högre än dagens då det skulle påverka intilliggande Läroverket. Kommunens finner således inga motiv till utformningsbestämmelser utöver att reglera byggrätten i höjd och placering.

Totalförsvar

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att riksintresse för totalförsvaret, väderradar, inte borde påverkas negativt av detaljplanen då detaljplanen innebär att bebyggelse understiger 45 meter.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Miljö kvalitetsnormer

Under rubriken miljö kvalitetsnormer, stycket Vatten står det att Hudiksvallsfjärden uppnår en god kemisk status. Detta stämmer inte, vattenförekomsten uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Kommentar: *Planbeskrivningen revideras för att återge en korrekt skildring av vattenförekomstens kemiska ytvattenstatus.*

Hälsa och säkerhet – Buller

Planområdet utsätts för vägtrafikbuller västerifrån via Södra vägen och från buller från järnvägstrafik i öster via Ostkustbanan. Enligt trafikbullerförordningen bör buller från väg- och spårtrafik inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Bullerutredningen visar att riktvärdena uppnås vid planerad bostadsbyggnads fasad och uteplatser. Detaljplanen medger förutom bostäder även vård- och omsorgsboende samt gymnasium och vuxenutbildning. Boverkets allmänna råd jämställer i vissa avseenden vårdlokaler och skolor med bostäder. I dessa fall bör riktvärden för omgivningsbuller vid fasad och uteplats tillämpas.

Kommentar: *Det förtydligas under planförslag för uteplatser att samma riktvärden för uteplatser bör gälla i de fall vård- och omsorg eller gymnasium och vuxenutbildning skulle bli aktuellt.*

Naturvärden, biotopskydd

I samrådsunderlaget finns det med som upplysning att inom planområdet kan det förekomma flertalet alléstrukturer enligt Länsstyrelsen, vilka omfattas av biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) vilket är en synpunkt som Länsstyrelsen gav vid undersökningssamrådet. Länsstyrelsen kan inte se att det finns med någon bedömning av träden i planbeskrivningen och om det finns någon alléstruktur där. Länsstyrelsen anser att kommunens egen bedömning bör framgå. Det finns en del bevarad parkmark i samrådsförslaget för detaljplanen och där det växer träd i dagsläget. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver tydliggöra om det finns alléer i området som innehar ett generellt biotopskydd. Även åtgärder som att schakta eller att gräva i närheten av en biotopskyddad allé kan kräva dispens och inte enbart åtgärden ta ned alléträd.

Kommentar: *Planhandlingarna kompletteras med en beskrivning av alléstrukturer och kommunens bedömning samt planens konsekvenser gällande detta. Informationen angående schakt och grävning kompletteras även i genomförandebeskrivningen.*

Plankarta

Länsstyrelsen noterar att del av befintlig byggnad inom Tunbacka 6:7 är prickmarkerad och ställer sig frågande till detta. Enligt grundkarta är området bebyggt medan det enligt flygfoto verkar vara obebyggt.

Kommentar: *Denna del av byggnaden utgörs av en ljusgård som fyller en viktig funktion vad gäller ljusinsläpp. Den fungerar även som uteplats för de vårdboende. Kommunens bedömning är att denna del inte bör byggas igen av ovanstående anledningar.*

Markhöjder/plushöjder framgår inte av plankartans grundkarta utan dessa framkommer på en separat karta. Detta försvårar förståelsen och kommande tillämpning av detaljplanen, vilket är särskilt viktigt då detaljplanen reglerar byggrätt i plushöjd. Länsstyrelsen anser att plankartan behöver kompletteras.

Kommentar: *Plankartan kompletteras med inmätta mark- och plushöjder.*

Kommunala förvaltningar

Norrhälsinge räddningstjänst

Norrhälsinge räddningstjänst har inget att erinra avseende detaljplaneförslaget.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Norrhälsinge miljökontor

I samband med upprättade av detaljplanen har bland annat bullerutredning och dagvattenutredning genomförts. Miljökontoret har inget att erinra kring planförslaget och bedömer att detaljplanen kan genomföras utan det kommer att medföra olägenheter för miljön eller människors hälsa.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Hudiksvalls kommuns VA-verksamhet

Hudiksvalls VA-verksamhet har inget att erinra avseende detaljplaneförslaget.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Övriga

Telia AB/Skanova

Skanova (Telia company) har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar 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 förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: *Yttrandet noteras. Flytt och kostnadsansvar för detta framgår i genomförandebeskrivningen.*

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 börjar delas ut till.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Ellevio

Ellevio har en befintlig nätstation inom planområdet. Nätstationen och tillhörande lokalt elnät kommer genom planförslaget att flyttas till nytt läge enligt tidigare överenskommelse. I samband med flytt planerar Ellevio att byta ut nätstationen mot en ny, vilket Ellevio bekostar. De kostnader som tillkommer pga. nya ledningsdragningar bekostas av exploitören.

Enligt planhandlingarna kommer nätstationen flyttas i samband med byggnationen av kontors- och parkeringsbyggnad. Fram till dess förblir nätstationen i befintligt läge. Ellevio önskar löpande dialog avseende tidplan och eventuella förändringar.

Det är viktigt att tillräckligt stora ytor i allmän mark reserveras för de utrymmen som krävs för Ellevios anläggningar och planerad elförsörjning. Utrymmet måste anpassas till Ellevios funktioner för drift och underhåll. Ellevios ledningar fram till nätstationen förutsätts ges utrymme i gång- och cykelväg samt park. Om ledningar i något läge måste passera kvartersmark krävs u-område.

Ellevio har befintliga 11 kV och 0,4 kV ledningsnät inom planområdet. Befintliga anläggningar måste beaktas och ledningar som till följd av planen berörs av markarbeten kan bli föremål för flytt. Vi behöver ha kontinuerlig tillgång till våra ledningar och kabelskåp för tillsyn, reparation och underhåll.

Ellevios områdesansvarig önskar uppgifter om planerade effekter för såväl byggkraft som färdiga anslutningar. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Kommentar: *Yttrandet noteras. Mycket utav det Ellevio framför angående nätstationen står beskrivet i genomförandebeskrivningen. Utrymme och ledningsrätt förutsätt dras inom allmän plats gång- och cykel (GCVÄG) samt park (PARK), vilket kan förtydligas i genomförandebeskrivningen. Även att beställare ska lämna uppgifter om planerat effektbehov för ny nätstation skrivs in i genomförandebeskrivningen liksom att kontinuerlig dialog och tidplan ska underrättas Ellevio innan genomförandet av detaljplanen startas.*

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Michaela Eriksson
Planarkitekt