

Byggnadsnämnden

Granskningsutlåtande Detaljplan för VARVET 4:3 m.fl., Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Detaljplanen har varit utställt för granskning mellan 10 mars – 1 april 2022. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda för att lämna eventuella synpunkter. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida och den digitala anslagstavlan.

Planens syfte är att bidra till positiv utveckling i Östra hamnen genom att skapa en hållbar helhetslösning inom Varvetområdet. Allmänhetens tillgång till strandpromenad är särskilt viktig, liksom dagvattenlösningar och ändamålsenliga trafikstrukturer. Platsens historia ska också få synas och bevaras där byggnader minner om äldre tiders verksamhet. Överensstämmelse med översiktsplan är god och ingen betydande miljöpåverkan antas ske.

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

Myndigheter

- Försvarsmakten 2022-03-28
- Länsstyrelsen 2022-03-30
- Lantmäteriet 2022-03-31

Kommunens förvaltningar

- Tekniska förvaltningen 2022-03-31
- Mark- och exploatering 2022-03-22
- Miljö- och Räddning 2022-04-01

Privatpersoner och övriga berörda

- X-trafik 2022-03-22
- Delägare i samfällighet för magasin 2022-04-01
- Ellevio 2022-04-01

Plan- och bygglovskontoret

Handläggare: Simon Dahlvik • Tfn: 0650-19000 • Epost: Simon.Dahlvik@hudiksvall.se
 Postadress: 824 40 Hudiksvall • Besöksadress: Håstaängsvägen 3 • Epost: byggnadsnamnden@hudiksvall.se
 Tfn växel: 0650-190 00 • Fax: 0650-381 55 • www.hudiksvall.se • Org.nr: 212000-2379

Myndigheter

Försvarsmakten

Försvarsmakten har tagit del av ärendet, men har inget att erinra.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Länsstyrelsen

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen inte motiverat upphävandet av strandskyddet tillräckligt tillfredställande. Under samrådet belystes detta och kommunen har kompletterat handlingarna, däremot behöver motiveringen kompletteras för de fastigheter där strandskyddet planeras att upphävas. Fastigheterna Varvet 4:5, 6:3 och 6:7 är idag obebyggda, men på Varvet 4:5 finns idag en parkering.

Vidare anser Länsstyrelsen att strandskyddet inte får upphävas inom hela planområdet, det vill säga även för allmän platsmark och alla vattenområden. Det saknas både belägg och motivering till att genomföra denna omfattande åtgärd. Kommunen måste komplettera detta eller justera omfattningen av området där strandskyddet ska upphävas innan detaljplanen antas.

Kommentar: Avsnittet för strandskydd kompletteras och förtydligas i planbeskrivningen för de fastigheter som berörs av strandskydd och som avses upphävas. Bestämmelsen a₂ och a₃ införs även i plankartan som anger att "strandskyddet är upphävt inom fastigheten". Varvet 6:3 och 6:7 ligger dock utanför strandskyddsområdet.

Markföreningar

Länsstyrelsen anser att det finns viktiga frågor kvar att besvara angående de befintliga markföreningarna inom planområdet. Inom fastigheten Strand 3:4 finns halter av arsenik överstigandet gränsvärdet för mindre känslig markanvändning som har återfunnits ytligt i jordmassorna.

Det saknas ett sammanlänkande resonemang i planbeskrivningen kring PM:et och de fastigheter som omfattas av föreningar. Länsstyrelsen ser att detta behöver kompletteras för att tydliggöra hur riskerna kring resterande föreningar ska omhändertas. Länsstyrelsen bedömer att kommunen vidare ska tydliggöra föreningssituationen och var man bedömer att inget behöver göras och vilka fastigheter finns det kan finnas flera osäkerheter vid och en provtagning behövs för att avgränsa dessa.

Kommentar: *Planbeskrivningen kompletteras genom att mer ingående beskrivningar för respektive fastighet görs utifrån framtaget PM. Även plankartan kompletteras med en bestämmelse om att marklov kan ges till dagvattenanläggning på fastigheten Strand 3:4 först efter sanering.*

Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets granskningshandlingar och har inget att erinra mot dessa.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Kommunens förvaltningar

Tekniska förvaltningen

Befintlig avfallshantering i området fungerar bra, och det finns ingenting i detaljplanens utformning som riskerar att påverka denna negativt. Den enda platsen som skulle kunna påverkas är ytan vid småbåtshamnen, där framtida bygglov riskerar att försämra möjligheten för hämtningsfordonen att vända på platsen. Om vändning vid slutet av Sjögatan försämras skulle det kunna innebära att avfallshantering från småbåtshamn och fastigheter i det sydvästra nedre hörnet av planområdet måste flyttas upp mot Kravellgatan. Avfallsverksamheten tar med detta i åtanke i sina remissvar vid framtida bygglovsärenden i området.

Som VA-verksamheten tidigare har yttrat sig har dagvattenutredningen angett att 450 m³ dagvatten behöver fördröjas vid ett 30-årsregn, men att det saknas förslag på hur det ska lösas. Detta yttrande kvarstår. I och med att planområdet är så pass stort och omfattar flera fastigheter med olika ägare anser VA-verksamheten att det behöver klarläggas i detaljplaneskedet hur fördröjningen bör fördelas inom området. Utan en sådan utredning kommer det framöver att bli svårt att bedöma i varje enskilt bygglovsärende hur stor andel av dagvattnet som bör fördröjas inom den aktuella fastigheten. Risken är därmed stor att kommunen i slutändan kommer att få ta ett orimligt stort ansvar för fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark, och att det därmed blir en sämre lösning ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Kommentar: *Renhållningens yttrande noteras.*

Det VA-verksamheten framför är viktiga frågor och det är sant att detaljplanen är ett bra stöd för framtida bygglovshandläggning. Samtidigt är området redan bebyggt och ytor för fördröjning kan inte skapas av detaljplanen på de bebyggda fastigheterna. Vid bygglov ska kommunens VA-policy med tillhörande riktlinjer vara ett stöd, vilket även plankartan upplyser om. De begränsningar som finns av exploateringsgrad möjliggör för lokalt ombändertagande av dagvatten inom kvartersfastigheter. Att utreda dagvattensituationen i denna del av staden är ett större arbete där blicken behöver lyftas så hela östra delen av staden tas med. Detta arbete ryms inte inom detaljplaneområdet, där fler ytor som kan fördröja dagvatten inte kunnat identifierats.

Mark- och exploatering

Planens syfte

Varvetområdet omfattar 23 hektar mark centralt i staden där det historiskt och fortsättningsvis ska vara i huvudsak verksamheter. Utifrån kommunens vision om att vi ska bli fler (som behöver arbete) och utifrån att kommunen aktivt arbetar med att skapa mer ytor för verksamheter behöver planens syfte kompletteras med att det ska skapas mer mark för verksamheter.

I samrådsredogörelsen anges att syftet aldrig varit att tillskapa mer byggbar mark. Kommunledningsförvaltningen har tidigt i processen föreslagit att den sk parkytan på Varvet 4:3 prövas som kvartersmark för verksamheter. Detta planuppdrag har inte varit prioriterat och inte brådskat. Därför är det bättre att göra en plan som möter de viktiga behov och prioriteringar som kommunen har, snarare än att påskynda färdigställandet.

Den motivering som görs i samrådsredogörelsen att delar av planområdet inte skulle tåla mer mark för verksamheter med hänsyn till rasrisk, översvämningrisk och dagvattenhantering har inte utretts närmare och torde därför sakna stöd.

Park

Fastigheten Varvet 4:3 är i dagsläget planlagd som park. Parken används mycket extensivt och är heller inte anlagd som park. Delar av området kan inte heller anses skötas som en park i plan- och bygglagens mening. De upplåtelse för parkeringsplatser, flaggstänger och båtändamål som kommunen gjort i området med privata intressenter har sannolikt motiverats av att området de facto inte upplevts eller används som en park.

Byggnadsnämnden skulle kunna rätta till ev. planstridiga arrendeavtal genom att skapa kvartersmark i området. MEX tolkning är i annat fall att byggnadsnämnden måtte anse att området ska användas som park och med detta avse någon annan utformning än vad som är fallet i dagsläget. En konsekvens av detta är att avtalen måste prövas om de är förenliga med parkändamålet. Vidare, såsom enheten har framhållit i samrådet, behöver det redovisas en konsekvens av kostnader för att ställa i ordning området för park. Tekniska nämnden, och ytterst kommunfullmäktige, kan då pröva behovet av att lägga resurser i form av investering och drift av park i detta läge i förhållande till andra behov av parker eller andra insatser som ankommer på tekniska nämnden. Oavsett om tekniska förvaltningen begärt en redovisning av de ekonomiska konsekvenserna eller inte är detta viktigt för att kunna bedöma om det finns förutsättningar för att skapa en parkmiljö i området. Alternativt är annars att området fortsätter att användas lika extensivt som idag och det torde vara en dålig användning av detta attraktiva belägna område jämfört med om det blir en tilltalande park eller ett område med verksamheter som lockar besökare.

Planhandlingarna hänvisar till att en park skulle behövas för att garantera särskilt barn och ungdomars tillgång till grönområden och rekreation och trygga deras tillgång till strandlinjen. Det anförs också att det behövs utrymme för framtida

lekytor vilket efterfrågas i den barnkonsekvensanalys som genomförts. Mark- och exploateringsenheten har i samrådsskedet ifrågasatt behovet av en park i just detta läge, belägen i slutet av en återvändsgata, svår att nå från strandpromenaden, invid en industri och med andra till synes mer intressanta parkstråk längs vattnet. MEX har också anfört att parkytor med fördel kan anläggas invid strandpromenaden där både havet och lekytan sammantaget kan locka barnen.

Barnkonsekvensanalysen som gjorts styrker detta antagande: Den förskoleklass som provgått i området valde att inte gå till parkområdet utan direkt till området vid vattnet. Ledarna som uttalat sig säger att man gärna vill vistas vid vattnet, titta på stenar och djurliv etc. – däremot saknar man ett område att kunna leka i, men anger inte att det specifikt skulle vara på fastigheten Varvet 4:6. En av de tillfrågade anger att berör område borde utvecklas med bostäder, en annan säger att det borde vara allmän utveckling. Ingen pekar ut området som park. De lekytor som förskolebarnen/-personalen på Bullerbyn efterfrågar skall med fördel kunna vara i fickparker belägna närmare vattnet och invid strandpromenaden.

Sammantaget ifrågasätter MEX inte behovet av parkytor med lekmiljöer för barn, men betonar att det kan lösas i parkstråk som är nära och enkelt att nå från strandpromenaden. Samtidigt bör Varvet 4:6 användas för kvartersmark för någon verksamhet som tillför staden och kommunen viktiga värden t ex besöksmål. Genom att kommunen är markägare går det att styra vilka verksamheter som är lämpliga på platsen. Pausa planen och utred markförhållandena om det finns en oro för anläggningsförutsättningarna.

Krav på träfasader

MEX vill understryka att träfasader många gånger kan vara en lämplig beklädnad på byggnader. Kommunen har också antagit en träbyggnadsstrategi som särskilt träffar kommunens förvaltningar och bolag som ska bygga nytt. I praktiken kommer ett kommunalt bolag som bygger på tomten att möta krav på träfasad oavsett planbestämmelse. Det är därför snarast den principiella frågan när träfasader kan krävas i en planbestämmelse som det är intressant att diskutera kravet. Detta kopplat till kommunägda fastigheterna Varvet 6:3 och 6:7.

I handlingarna anges att träfasader behövs pga. närheten till riksintresset för kulturmiljövården. MEX vill erinra om att de uttryck som anges i beslut om riksintresse Hudiksvalls stad, som ligger geografiskt närmast området är dels sjöbodan och hamnmagasin vid Strömmingssundet och dels det enklare trästadsbebyggelsen i Fiskarstan. I eller runt planområdet finns imposanta och karaktäristiska byggnader i andra fasadmaterial såsom Östra skolan, Sunfab och Tullhuset vilka knappast stör riksintresset. Utifrån detta anser MEX att det är principiellt intressant att det just på kommunens fastighet, utanför riksintresse, läggs ett plankrav på träfasad. MEX delar sammantaget inte den motivering till krav på fasad som ges i planförslaget.

Kommentar: Planarbetet är beställt av byggnadsnämnden i syfte att arbeta bort planstridigheter som omöjliggör permanenta bygglov för verksamheter av permanent art. Tidsaspekten är därmed en faktor att ta hänsyn till. Finns i framtiden planer på att utveckla delar av Varvet med nya inslag kan detta göras i separat planläggning där nödvändiga utredningar bekostas av exploitören.

För att säkerställa att Sjöräddningen och Hudiksvall sjösportsällskap ska kunna utveckla sin verksamhet i viss mån på platsen flyttas gränsen för prickmark 4 meter norrut vid sjöräddningen. Dessutom utökas kvartersmarken söder om sjöräddningen med cirka 12 kvadratmeter inför antagandet.

Bestämmelsen om träfasad är ett sätt att styra bebyggelsen mot en mer genomarbetad utformning som även anknyter den nya bebyggelsen till den historiska i hamnen. Den nya fastighetsägaren har inte haft några synpunkter på planbestämmelsen, varför den inte utgör ett hinder för den framtida exploateringen. Yttrandet föranleder ingen ändring.

Miljö- och Räddningsnämnden

Miljö- och räddningsnämnden beslutar att tillstyrka planen.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Privatpersoner och övriga berörda

X-trafik

Kommunens initiativ att visualisera detaljplanens syfte med en film är väldigt positivt och blir ett inkluderande verktyg i att ge fler invånare och berörda möjligheten att involveras i kommunens planarbeten. Region Gävleborg ser positivt på initiativet och hoppas få se fler framtagna filmer på kommunens projekt framöver.

X-trafik/Region Gävleborg har inga ytterligare synpunkter på ärendet.

X-trafik ser vidare fram mot att även fortsättningsvis vara en samrådspart i kommunens planarbeten.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

Delägare i samfällighet för magasin

En ägare till ett av förråden i de gråa magasinerna framför en önskan om att även användningen Kontor tillförs de gråa magasinerna, utöver Handel och Småbåtshamn.

Kommentar: Användningen kontor är inte så enkel att förena med viljan att bevara den genuina karaktären hos byggnaderna. I plansammanhang menas med kontor att flera anställda samlas och jobbar vid kontorsplatser, vilket kräver viss standard ur ett arbetsmiljöperspektiv. En enskild ägare av förråd kan i och med bestämmelsen Småbåtshamn nyttja sitt utrymme i byggnaden för tillfälligt kontorsarbete, om det kräver att man är i hamnen för att t ex kunna hålla koll på sin båt eller snabbt ge sig ut med båten. Även kontor för att sköta småbåtshamnens uthyrning och dyl ryms inom bestämmelsen. Yttrandet föranleder ingen ändring.

Ellevio

Ellevio önskar säkerställa lokalisering av ledningar genom u-områden på fastigheten Varvet 9:3. Det ska framgå att ledningsflytt bekostas av den som vill bebygga där de är placerade.

Kommentar: Eftersom det finns planer på att bebygga Varvet 9:3 ytterligare kan ledningar behöva flyttas och deras exakta läge kan därför inte läsas i detaljplanen. I genomförandebeskrivningen finns information om att exploatören bekostar ledningsflytt.

Plan- och bygglovskontoret

Hudiksvall

Simon Dahlvik