

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Mältaren 3, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planhandlingarna har varit utställda för samråd under perioden 9 september – 30 september. Underrättelsen har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har funnits tillgängligt på kommunens hemsida samt i Plan- och bygglovskontorets entré.

Fastigheten Mältaren 3 utgör en planstridighet. I gällande detaljplan anges för fastigheten dels användningen *A (område för allmänt ändamål)*, dels *Gata/Torg*. Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för att inom planområdet bekräfta fastighetens användning *bostäder* och skydda huvudbyggnadens kulturhistoriska värden samt att möjliggöra för en utökad byggrätt i planområdets västra delar.

Under samrådet har nio yttranden inkommit:

Norrhälsinge miljökontor, 2020-09-10.

Postnord, 2020-09-16.

Lantmäteriet, 2020-09-21.

Trafikverket, 2020-09-23.

Länsstyrelsen, 2020-09-28.

Norrhälsinge räddningstjänst, 2020-09-28.

Socialförvaltningen, 2020-09-29.

Tekniska förvaltningen, 2020-09-30.

Fastighetsägare, 2020-09-30.

Skanova, 2020-10-06 (inlämnat efter samråd tidens slut).

Inkomna synpunkter och Plan- och bygglovskontorets kommentarer till dessa redovisas nedan. Yttrandena i dess helhet finns tillgängliga på Plan- och bygglovskontoret.

Norrhälsinge miljökontor

Miljökontoret bedömer att inget av de ämnesområden som de har att bevaka berörs av det nya planförslaget. Miljökontoret har inga synpunkter kring planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga ändringar i planen.

PostNord

Av yttrandet framgår att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

PostNord framför att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området.

Vidare framgår att kontakt med PostNord ska ske i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning gällande postmottagning.

Lantmäteriet

Lantmäteriet upplyser om ett skrivfel i planbeskrivningen. Ny bebyggelse möjliggörs i planområdets västra delar och inte i de östra som planbeskrivningen säger. Därutöver uppmärksammas att plankartan saknar något utskriftsformat för att den angivna skalan ska stämma.

Kommentar:

De skrivfel som finns i planbeskrivningen åtgärdas och plankartan kompletteras med utskriftsformat.

Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bekräftar kommunens val av standardförfarande för detaljplanen. De anser att det är positivt att kommunen avser att skydda huvudbyggnadens kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver komplettera plankartan med krav gällande fasad- och takmaterial samt utveckla resonemanget om hur den tillkommande byggnaden påverkar riksintresset. Därutöver anser de att kommunen behöver utveckla hur bullerberäkningarna har genomförts. Länsstyrelsen vill även att kommunen beskriver varför området till väster om huvudbyggnaden inte omfattas av prickmark.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med mer precisa varsamhetsbestämmelser för fasad och takmaterial och revideras så att den utökade byggrätten tillåter en byggnadshöjd som bättre stämmer överens med huvudbyggnadens höjd. Planbeskrivningen

kompletteras med en redogörelse för genomförda bullerberäkningar och ett resonemang kring hur tillkommande bebyggelse påverkar riksintresset. Området till väster om huvudbyggnaden som inte omfattas av prickmark är en del av den befintliga huskroppen på huvudbyggnaden.

Norrhälsinge räddningstjänst

Norrhälsinge räddningstjänst har ingen erinran mot planförslaget.

Socialförvaltningen

Socialförvaltningen har ingen erinran mot planförslaget.

Tekniska förvaltningen

- **Fastighetsverksamheten:** Yttrandet har inte inkommit.
- **Avfallsverksamheten:** Yttrandet har inte inkommit.
- **VA-verksamheten:** Inget att erinra.
- **Gata- och parkenheten:** Utfartsförbud ska finnas längs hela fastighetsgränsen och runt in 10 meter längs tvärgatorna från Kungsgatan samt Norra Kyrkogatan. Detta med anledning av angränsande GC- väg längs Kungsgatan och fotgängare till och från centrum på Norra kyrkogatan.
- **Trafikenheten:** Verksamheten påtalar att utfartsförbudet från föregående detaljplan är borttaget i aktuellt planförslag. De anser att utfartsförbudet bör behållas med anledning av att Kungsgatan är en av stadens mest trafikerade gator, GC- vägen längs Kungsgatan samt att det ligger en busshållplats strax söder om planområdet.
- **Utredningsenheten:** Utfartsförbud ska fortfarande gälla mot Kungsgatan enligt tidigare gällande detaljplan.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med utfartsförbud mot Kungsgatan samt 10 meter in längs Surbrunnsgatan från Kungsgatan. I korsningen Surbrunnsgatan/Norra kyrkogatan placeras ett utfartsförbud som förhindrar utfart i direkt anslutning till korsningen. Att placera utfartsförbud runt hela fastighetsgränsen anser plan- och bygglovskontoret är en åtgärd som reglerar användningen av fastigheten kortsiktigt och på allt för begränsat sätt. Den finns idag flera utfarter mot Norra kyrkogatan.

Fastighetsägare Mältaren 3

Fastighetsägaren informerar om att fastigheten varit i familjens ägo sedan 1956. Enligt 1921 – års stadsplan var ändamålet för området bostad. Därefter anger 1973 – års stadsplan att byggnaderna på fastigheten skulle rivas. Det ansågs alltså inte föreligga några hinder för att riva och bygga nytt. Att det i aktuellt planförslag förslås ett rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser anser fastighetsägaren får stora negativa konsekvenser. Dels försämras möjligheterna att sälja fastigheten till ett marknadsmässigt pris och dels medför förslaget ökade kostnader för underhåll. Eventuella ombyggnationer för att få huset att fungera som en funktionell bostad skulle också begränsas.

Fastighetsägaren anser att de argument som anges för planförslaget är svaga. Huvudbyggnaden har förändrats avsevärt sedan uppförandet. Det har byggts om både in och utvändigt. Flera rum invändigt är utrivna. Den ursprungligen öppna verandan öster ut liksom den västra har byggts in.

Fastighetsägaren påtalar att området påtagligt har förändrats och fastigheten knappast kan anses ligga i ett område som är ”bevarandevärd kulturmiljö”. De flesta byggnader i området är nybyggnationer och det finns flertalet exempel i området med ny bebyggelse som knappast har tagit hänsyn till att de ligger i ett område som av kommunen anses vara bevarandevärd kulturmiljö.

Den utökade lovplikten för att uppföra friggebod, attefallshus och tillbyggnad på huvudbyggnaden om max 15 kvm är med ovanstående anledningar något som fastighetsägaren upplever hämmande. Fastighetsägaren yrkar därför på att förslaget tas bort ur detaljplaneförslaget.

Därutöver uppskattar fastighetsägaren att planbeskrivningen upplyser om att helikopterflygplatsen som är belägen på Hudiksvalls sjukhus tak orsakar störningar. Dels inom fastigheten och dels för de väntande vid intilliggande busshållplatser.

Fastighetsägaren tycker att detaljplanen bör hantera parkeringsplatserna som är placerade mot fastighetens norra fasad. De bidrar negativt till huvudbyggnadens uppsyn och utgör en brandfara eftersom det ofta parkerar bilar med petroleum drivna värmare.

Kommentar:

Plan- och bygglovskontoret anser att huvudbyggnaden på fastigheten utgör ett så pass stort allmänt intresse att de varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser som föreslås går att motivera utifrån flera perspektiv. Byggnaden representerar en byggnadskategori som för stadsdelen har blivit ovanlig. Senare års förändringar har förändrat stadsdelen avsevärt och bebyggelse från sekelskiftet är idag ovanlig. På en nationell nivå utgör byggnader uppförda innan 1920-talets bebyggelseexpansion en mycket begränsad del av dagens bebyggelsebestånd.

Fastigheten ligger dessutom inom riksintresset för kulturmiljövården Hudiksvalls stad (X200). Riksintresset värnar äldre småskalig trästadsbebyggelse, senare bebyggelse från träpatronepoken och friliggande villor från 1900-talets början. Riksintresset beskriver också stadsbyggnadsutvecklingen från 1600-talets oregelbundna kvarterstrukturer till rutnätsplanerna fram till 1900-talets början. I den kontexten framstår fastigheten Mältaren 3 som ett mycket värdefullt arv från den tidsepoken eftersom stadsdelen Västertull, trots riksintresset har låtits förändras i stor utsträckning.

De bestämmelser som tillförs detaljplanen skyddar byggnadens exteriörer och uttryck. Önskar fastighetsägaren renovera byggnaden invändigt finns det inga planbestämmelser som förhindrar detta. Planbestämmelse om utökad lovplikt för uppförande av friggebod och attefallsåtgärder innebär inte ett förbud utan är ett verktyg för att styra tillkommande bebyggelses placering och utformning för att skydda huvudbyggnadens kulturhistoriska värden.

Fastighetens värde kommer sannolikt öka i samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft i.o.m. den utökade byggrätten som tillskapas i planområdets västra delar.

Fastighetsägaren anser att de förändringar som har genomförts på huvudbyggnaden sedan uppförandet är så pass omfattande att byggnaden redan kan anses vara förändrad. Plan- och bygglovskontoret har granskat bygglovshandlingar från byggnadens uppförande och jämfört med de handlingar som finns kopplade till ombyggnationer som är genomförda och delar inte den uppfattningen.

Yttrandet föranleder en ändring av områdets beskrivning som mer stämmer överens med senare års utveckling.

Skanova

Skanova har ingen erinran mot planförslaget. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den som initierar åtgärden även bekostar den. Yttrandet gäller även för granskningen.

Kommentar:

Yttrandet föranleder inga ändringar i planen.

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Joel Andersson
Planarkitekt