

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Köpmanberget 5:7 mfl, Hudiksvalls kommun, Gävleborgs län.

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 11 mars - 1 april 2020. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har funnits tillgängligt på plan- och bygglovskontoret, kommunens servicecenter samt på kommunens hemsida.

Planförslaget syftar till att möjliggöra omvandlingen av det tidigare industriområdet till ett område med olika typ av centrumverksamheter samt besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål.

Under samrådet har 12 yttranden inkommit till plan- och bygglovskontoret:

Myndigheter

- Länsstyrelsen (inkom efter begäran om förlängd tid 2020-04-03)
- Lantmäteriet

Kommunens förvaltningar

- Mark- och exploateringsenheten
- Tekniska Förvaltningen
- Norrhälsinge Miljökontor
- Kultur och Fritidsförvaltningen

Övriga

- PostNord
- Sundfab Hydraulics AB
- Roph 2 AB
- Skanova
- Värmevärden
- Försvarsmakten
- Martens Fastigheter AB (inkom efter avslutat samråd 2020-04-09)

Inkomna synpunkter och planavdelningens svar på dessa redovisas nedan. Yttrandena finns även tillgängliga i sin helhet på Plan- och bygglovskontoret.

Myndigheter

Lantmäteriet

Exploateringsavtalet är otydligt redovisat. Vem som ansvarar för olika åtgärder anges inte.

X-området ifrågasätts och istället föreslår Lantmäteriet att allmän plats används.

Fastighetsförteckningen över berörda fastigheter behöver ses över, då några fastigheter som endast redovisas utanför planområdet även finns inom planområdet. I förteckningen redovisas endast ”servitut 2” som är ett officialservitut som syns i registerkartan. Övriga servitut (servitut 1 och 3) ser ut att vara avtalsservitut enligt fastighetsregistret. Det bör framgå i fastighetsförteckningen. Servitut 1 ser också ut att belasta Köpmanberget 5:7 enligt grundkartan.

Fastighetsgränsernas kvalitet ifrågasätts i planområdets norra del.

Under rubriken Markägoförhållanden redovisas inte alla berörda fastigheter. Ett alternativ är att istället göra en hänvisning till fastighetsförteckningen.

Skrivningen ang. inlösen av allmän plats bör förtydligas så att det framgår att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Under Fastighetsrättsliga frågorna framgår inte vad som sker med fastigheten Köpmanberget 2:5 sedan större delen gått till Köpmanberget 5:7 (ska den överföras till 2:9²). På fastigheten Köpmanberget 4:1 där planläggning av NATUR sker, står det i texten att hela fastigheten ska överföras till Köpmanberget 5:7, vilket väl kanske inte är aktuellt. Köpmanberget 5:7 planläggs i en del som GATA men hur kommunen ska lösa in denna del framgår inte i planbeskrivningen. I planområdets östra del ser det ut som att även Köpmanberget 5:8 och 5:9 planläggs med användningen R1 – besöksanläggning för idrotts- och kulturändamål och C – centrum. Plangenomförandet innebär med nuvarande redovisning att del av 5:8 och 5:9 regleras till 5:7. Detta står dock inte beskrivet i planbeskrivningen. Vidare saknas även beskrivning av konsekvenser för kommunens mindre fastigheter. Lantmäteriet under om dessa ska överföras till en större kommunal gatufastighet.

Lantmäteriet saknar en beteckning för markreservat i plankartans östra del, där linje för administrativ bestämmelse finns.

Fastigheten Köpmanberget 5:10 belastas idag av ett officialservitut för väg till förmån för Köpmanberget 5:7, akt: 2184-16/47.1. Lantmäteriet har inte kunnat hitta någon information om hur servitutet kommer påverkas av plangenomförandet. Det behöver förtydligas i planbeskrivningen.

Planekonomin är knapphändig redovisad i planbeskrivningen.

Plan- och bygglovskontorets svar: Texten i Genomförandebeskrivningen kring exploateringsavtalet kompletteras med mer information.

Kommunen har inte för avsikt att lösa in eller sköta mark som markerats med x inom kvartersmarken. Därför ändras x till en egenskapsbestämmelse n2, som anger att området är avsett för gång- och cykeltrafik. Det blir upptill fastighetsägarens att ordna för sina besökare, men planen anger att möjligheten att gå och cykla inte får hindras genom byggnationer.

Fastighetsförteckningen uppdateras.

Gränsens kvalitet är god i kommunens databas så ingen osäkerhet ska finnas.

Texten under Markägoförhållanden uppdateras och en hänvisning görs till fastighetsförteckningen.

Texten under Genomförandebeskrivning, Ansvar och huvudmannaskap, kompletteras med ett förtydligande om rätt att lösa in allmän plats.

Texten under Fastighetsrättsliga frågor ses över.

Linjen för den administrativa bestämmelsen *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* är placerad på rätt plats och en beteckning (u) finns också på plankartan. För att förtydla kompletteras kartan med ytterligare en upprepande beteckning (u), då denna del av kartan har många linjer av olika slag.

Information om hur servitutet kommer påverkas av plangenomförandet förtydligas i planbeskrivningen.

Kommunen ser inget behov av utförligare redogörelse för planekonomi.

Länsstyrelsen Gävleborg

Positivt är hur kommunen hanterat frågan avseende MKN Vatten och hur kommunen arbetat med att integrera barnperspektivet i detaljplaneringen. I kommande planprocess behöver dock kommunen :

- Redogöra för risker att framtida förändringar av byggnader och ytor inom området gör att föroreningssituationen i byggnaderna förändras, och hur man hanterar dessa risker.
- Redogöra för översvämningssriskerna vid skyfall.
- Förtydliga i barnkonsekvensbeskrivningen varför förbindelse över Malnvägen inte ordnas, trots att det skulle förbättra barnens möjligheter.
- Beskriva hur närliggande bostäder påverkas av biltrafikökningens buller.
- Bedömma om ny ledningsinfrastruktur för framtida laddinfrastruktur för laddfordon kan behövas i området.
- Konkretisera åtgärder som kan förebygga utmaningar som samhället står inför, genom skapandet av hållbara arkitektoniska livsmiljöer av hög arkitektonisk kvalitet.

Plan- och bygglovskontorets svar: När det gäller risker för vad markföroreningar kan innebära för inomhusluften vid byggnation på området så finns detta nämnt under Konsekvenser av planens genomförande, Luftkvalitet. Texten kompletteras där med rekommendationen att ett kontrollprogram ska bedöma risken. Dessutom kompletteras texten under Risker och störningar med text från ett expertutlåtande som Golder Associates AB levererat. Utlåtandet blir en bilaga till planen.

Utdra ut kommunens skyfallsanalys läggs till under Risker och störningar.

Barnkonsekvensanalysen beskriver endast konsekvenser för barnen. Planbeskrivningens text uppdateras under rubriken Barnkonsekvenser så att det framgår varför en förbindelse över Malnvägen inte föreslås i planen.

Texten under Risker och störningar, Buller, kompletteras med mer info om troliga bullereffekter av trafikallsträngen.

Ett nytt stråk för underjordiska ledningar har lagts in i den gemensamhetsanläggning som föreslås i plankartan. Där finns möjlighet att även få in framtida ledningar som förstärker elnätet inom planområdet.

Då inga ovanliga arkitektoniska värden finns att peka ut inom planområdet har inga restriktioner skrivits in i planen. Vid bygglovsbedömning inom alla våra detaljplanerade områden ska arkitektur, form och design vara en av de frågor som beaktas. PBL 8 kap § 1 p2 och 8 kap § 17.

Kommunens förvaltningar

Mark- och exploateringsenheten

Höjder på byggnader måste ses över i plankartan då de verkar utgå från olika plan.

Under rubriken Markägoförhållanden ska fastigheterna Köpmanberget 2:5, 3:3 och 3:6 läggas till.

En ny parkeringsutredning måste göras för att utreda parkeringsbehovet för respektive exploateringsfastighet, Köpmanberget 3:6, 5:7 och 5:10, inom Planområdet.

Dagvattenlösningar saknas för fastigheterna Köpmanberget 3:3 och 5:10.

Plan- och bygglovskontorets svar. Höjderna ändras så samtliga utgår från nollplanet.

Texten under Markägoförhållanden uppdateras och en hänvisning görs till fastighetsförteckningen.

Parkeringsutredningen kompletteras med en räkning av antal parkerade bilar kvällstid med dagens verksamhet och en reviderad figur över antal parkeringsplatser inom fastigheterna. Detta får ligga som grund för vilket antal parkeringsplatser som behöver säkerställas utanför planområdet i samband med exploateringsavtalets tecknande. Dessutom utökas planområdet efter dialog med mark- och exploatering för att möjliggöra tecknande av avtal för parkering öster om planområdet.

Dagvattnet ska tas om hand inom respektive fastighet. I planbeskrivningen under Teknisk försörjning, Dagvatten, kompletteras texten med "Det innebär att liknande åtgärder som de i Figur 7 även ska ske på övriga fastigheter inom planområdet."

Tekniska förvaltningen

Avfall: Det finns ca 8 hämtplatser för hushållsavfall i området, belägna både längs Köpmanbergsvägen och Malnvägen. Utifrån målsättningen att avfallet ska hämtas så nära källan som möjligt vill vi gärna se att dessa får vara kvar.

Plan- och bygglovskontorets svar: Samtliga platser, utom de två längs Malnvägen kan vara kvar även efter planen genomförts. Istället för att hämta längs Malnvägen kommer hämtplatser bli längs den nya samfälliga vägen, söder om Malnvägen 2-4. Det bör bli en säkrare trafiksituation för lastbilarna och samma närhet till källan som tidigare.

VA-verksamheten: Järnvägsområdet bör göras till ett u-område i detaljplanen, för att ge VA-verksamheten möjlighet att nyttja marken för eventuellt utökande av kapaciteten på den allmänna dagvattenanläggningen.

Det behöver säkerställas att de åtgärder som behövs för att rena och fördröja dagvatten blir genomförda och byggda. Förslagsvis upprättar mark- och exploateringsenheten ett exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören, där detta regleras.

Det saknas förslag på hur dagvattenhanteringen ska lösas på övriga fastigheter (utom K 5:7) inom detaljplanen. Detta behöver redovisas och granskas innan planen kan godkännas.

Plan- och bygglovskontorets svar: Ett nytt u-område läggs in i plankartan för att säkerställa område för framtida dagvattenledningar.

Ett exploateringsavtal ska vara påskrivet innan detaljplanen kan antas.

Dagvattnet ska tas om hand inom respektive fastighet. I planbeskrivningen under Teknisk försörjning, Dagvatten, kompletteras texten med "Det innebär att liknande åtgärder som de i Figur 6 även ska ske på övriga fastigheter inom planområdet."

Gata och Parkenheten /Trafikutrednings enheten: Problematiken med parkeringsbehovet för bilar och cyklar måste säkerställas inom planområdet. Den ritning (A-01-1-2000) som redovisas på sidan 7 i PM "UNDERLAG FÖR BEDÖMNING AV TRAFIKALSTRING OCH PARKERINGSBEHOV" stämmer inte överens med plankartan och måste ses över. Uppgifter om antal möjliga parkeringsplatser i planbeskrivningen anses på flera punkter vara felaktiga, utrymmen för redovisat antal parkeringsplatser anses inte uppfylla behovet av yta för en funktionell och trafiksäker lösning. En mer detaljerad ritning där körspår och utrymmen för parkeringar bör redovisas.

De antal redovisade parkeringsplatser inom yta 5 och 6 måste säkerställas för långsiktig lösning t.ex. genom officialservitut. Vidare bör från dessa parkeringsytor säkerställas och anordnas gångvägar för att besökare säkert ska kunna förflytta sig över/inom "fabriksområdet" på ett trafiksäkert sätt.

Markreservatet för G1 redovisad på plankarta verkar inte överensstämma med ritning A-01-01-2000 sträckning. En detaljstudie bör göras för att klargöra ytbehovet med körspår och gaturum för gällande leveransfordon och typfordon för att säkerställa framkomlighet och trafiksäkerhet inom området.

Kommunens ombyggnationer och anpassningar av allmän platsmark i gaturummet samt nya anslutningar till fastigheter ska regleras via gatukostnadsersättningar som fastställs och skrivs in i exploateringsavtalet. Vidare för att säkerställa utformningen och anläggandet av antalet parkeringsplatser både för bilar och cyklar bör bankgaranti med medel till detta säkerställas.

Texten på sid 10 " Köpmanbergsvägen kommer också att göras smalare ..." Den ska tas bort då vägen redan smalnats av lite när man byggde gång- och cykelvägen.

Texten på sid 12 om hållplatser

Den stämmer inte då den befintliga busshållplatsen i söder är flyttad till SV och den befintliga i norr kommer flyttas till NV i och med att den nya utfarten kommer ut i den bussfickan. Om den texten står kvar kan man ju tro att de befintliga lägena på busshållplatsen är kvar.

Bildtexten på sid 14

Lägg till i texten att den grönmärkade ytan utanför den föreslagna fastighetsgränsen i norr inte får ingå dagvattenhanteringen.

Den ytan får inte räknas med som någon växtbädd för rening då den ligger på kommunal mark.

Bilden på sid 17.

Fastighetsgränsen för ytan 1 stämmer inte med planförslaget där rätt gräns för avstyckningen för fastigheten Köpmanberget 2:5 syns.

Saknar den yta som fastigheten Köpmanberget 5:7 lämnar över till kommunen (nya busshållplatsen) den syns också rätt i plankartan. Men finns inte med i denna bild eller behöver den inte visas?

Plan- och bygglovskontorets svar: Det PM som följer med planhandlingarna har varit en grund att utgå från, men planen har sedan formats utifrån ytterligare kunskap och sammanvägningar, varför plankartan inte slaviskt följer ritningen A-01-1-2000. Även uppgifterna om troligt behov av parkeringsplatser har räknats om utifrån att det skett förändringar i vilka verksamheter som bedrivs på platsen efter det att PMet skrevs. En plats kan snabbt ändra inriktning vad gäller antal besökare och behov av transporter. Mer detaljerade ritningar i en detaljplan blir därmed snabbt föråldrade. Det är därför i samband med nya bygglov som detaljlösningar redovisas.

Antal parkeringsplatser som kan säkras utanför verksamheternas fastigheter ska redovisas genom tecknade avtal innan genomförandesavtalet skrivs på och planen antas. Planområdet har efter samrådet utökats så att planläggning av mer parkeringsyta möjliggörs. Dessutom läggs den administrativa egenskapen "a" till som anger "Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän 25 parkeringsplatser i källarplan har kommit till stånd, 4 kap. 14 § 1 st 1 p."

Det markresevat som lagts ut för g₁ i Plankartan har noggrant gått igenom med Tekniskas projektör innan det ritades in i. Därmed har expertis sett till att ytorna är tillräckliga. En liten förflyttning av området har gjorts mellan samråd och utställning.

Reglering av gatukostnadsersättning skrivs in i exploateringsavtalet, liksom kravet på säkerhet.

Texten på sida 11 (tidigare sid 10) i planbeskrivningen revideras.

Texten på sida 13 (tidigare sid 12) i planbeskrivningen revideras.

Bildtexten på sid 16 ändras (texten har förskjutit bilden från sida 12)

Bilden på sida 20 (tidigare sid 17) ändras så den stämmer överens med plankartan.

Norrhälsinge Miljökontor

Dagvatten

I plankartan står det att dagvatten ska fördröjas och renas inom respektive fastighet. Dagvattenutredningen (Sweco, 2017) omfattar hur dagvatten kan fördröjas och renas från Köpmanberget 5:7. Det skulle behöva synas tydligare i plankartan vilka ytor som är avsatta för plats för fördröjning och rening av dagvatten - om det är möjligt att göra en sådan markering.

På sidan 16 i dagvattenutredningen anges att höjdsättningen kan regleras i detaljplanen i form av angivna höjder och lutningsriktningar. Det syns inte i plankartan.

Luftkvalité och buller

I planbeskrivningen på sidan 5 anges längst ned att inga miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, omgivningsbuller och vattenmiljö, bedöms överskridas. Hur har man kommit fram till dessa slutsatser?

Miljökontoret anser också att det troligen är så att inga miljö kvalitetsnormer överskrids efter den här förändringen men vi menar att det kanske ska stå lite mer text där som styrker varför.

Parkering

Det bör ingå i redovisningen i samband med bygglovsansökan där sökande ska redovisa parkeringsmöjligheter utanför fastigheten Köpmanberget 5:7, hur in- och utfart ska ske till fastighet 5:9.

Förorenad mark

Utförda undersökningar är översiktliga och vid grävarbeten i området behöver därför kompletterande markundersökningar utföras.

Plan- och bygglovskontorets svar: Plankartan kommer inte kompletteras med exakta ytor för dagvattenhantering eftersom lösningarna då blir låsta inför framtiden och det blir svårt att vara innovativ längre fram då nya tekniker kanske ger nya förutsättningar. Inte heller höjder kommer anges i plankartan av samma anledning.

Texten om miljö kvalitetsnormer på sida 5 kompletteras med hänvisning till texten Risker och störningar där utförligare beskrivning av påverkan finns.

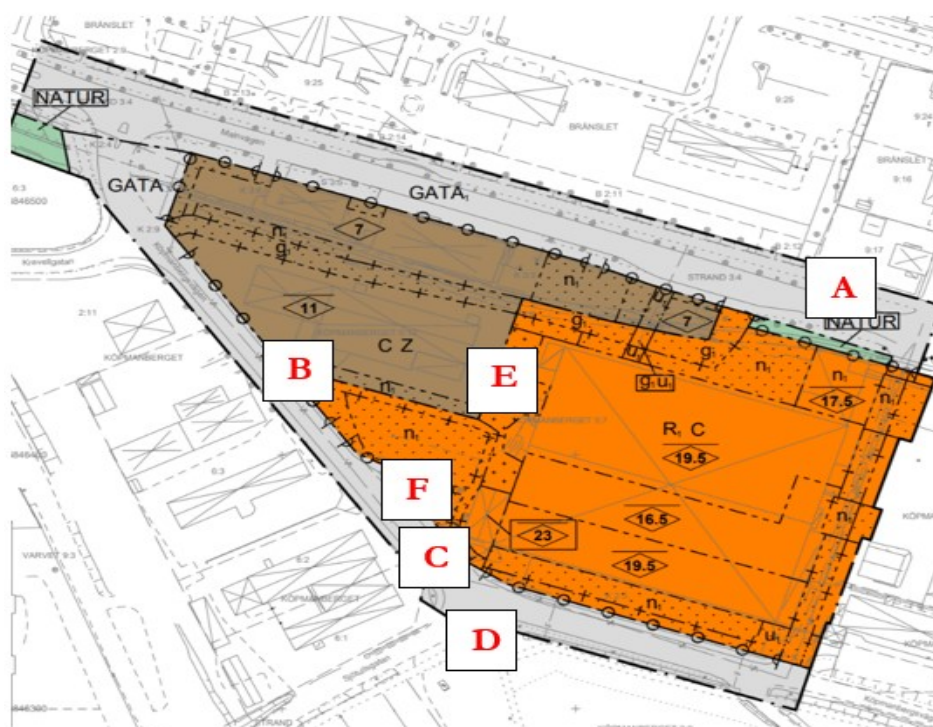
Synpunkten om redovisning i samband med bygglov överlämnas till bygglovshandläggarna.

En komplettering av text som säger att kompletterande undersökningar behöver göras vid grävarbeten läggs in i planbeskrivningen på sid 13.

Kultur- och Fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsnämnden har framförallt beaktat barnperspektivet samt möjligheter för kultur, fritid och möten mellan människor i sitt yttrande. Nämnden vill särskilt lyfta fram vikten av att:

- Säkerställa ett tryggt och säkert stråk för gång- och cykeltrafik över Malnvägen (A), i höjd med Bergsvägen, i anslutning till busshållplatser och vidare in genom det planlagda området till entrén till Aktivitetsfabriken. Detta för att barn via buss samt via gång och cykel från de östra stadsdelarna ska ges möjligheter att på egen hand ta sig till och från området på ett säkert sätt.
- Skapa tydligare och säkra övergångar över Köpmanbergsvägen:
 - a) I höjd med den gång- och cykelbana som kopplas samman med huvudentrén på idrottsanläggningen i Köpmanberget 5:7 via ytor som reserveras för gång- och cykeltrafik inom kvartersmarken (B). Idag sneddar barn över stora delar av Köpmanbergsvägen från infarten från Malnvägen till det angivna gång- och cykelstråket i planområdet.
 - b) Strax norr om utfarten från Sjötullsgatan (C). Den används framförallt av barn från och till Djupedstrand, parkeringsplatser kring Sjötullsgatan samt stigar och promenadstråk vid Köpmanberget.
- Skapa en tydlig och säker övergång för gång och cykel över Sjötullsgatan vid korsningen Sjötullsgatan/Köpmanbergsvägen (D).
- Säkerställa att det finns tydliga samlingsplatser och spontana mötesplatser i området vid entrén till Aktivitetsfabriken (E), genom att inte tillåta permanent bebyggelse på dessa. Denna yta utgör en samlingsplats för människor som rör sig i hela planområdet och därför bör den få förbli öppen och tillgänglig.
- Området mellan entrén till Aktivitetsfabriken och busshållplatsen på Köpmanbergsvägen (F) kan förstärkas som mötesplats och samlingsplats genom till exempel objekt som skapar orienterbarhet.



Plan- och bygglovskontorets svar: Under planarbetet har kommunen tittat på en övergång över Malnvägen och ett markreservat för gångtrafik över kvartersmarken upp till denna övergång. I det slutliga planförslaget valdes lösningen bort att två anledningar. Dels för att gångstråket behövde korsa varutransportstråket vilket inte var trafiksäkert. Dels för att fastighetsägare vill ha möjlighet att inhägnad fastigheten vilket skulle förhindra gåendes passage.

Vad gäller trygga passager vid B, C och D så medger planen dessa åtgärder. Önskemålet kommer överlämnas till Tekniska kontorets gatuavdelning som ansvarar för den typen av åtgärder.

Ytan som beskrivs som särskilt viktig för samlingsplatser och spontana mötesplatser i området vid entrén till Aktivitetsfabriken (E) kommer att prickas så inte heller komplementbyggnader tillåts.

Att skapa spontana mötesplatser och förbättra orienterbarheten är mycket positivt och något som fastighetsägare och verksamhetsutövarers gemensamt ansvarar för. Synpunkten vidareförmedlas därför till dem.

Yttrandet föranleder följande förändring : Prickmark ersätter kryssmark närmast Aktivitetsfabrikens entré i Plankartan. I Planbeskrivningen under rubriken Konsekvenser av planens genomförande, Barnkonsekvenser kompletteras texten med förklaring till varför en passage över Malnvägen inte kunnat säkerställas i planen.

Övriga

PostNord

PostNord meddelar i sitt yttrande att postplådor ska placeras i en lådsamling vid infart till området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare.

Plan- och bygglovskontorets svar: Yttrandet föranleder inga ändringar.

Sunfab Hydraulics AB

I sin helhet tycker Sunfab att den ser bra ut och har därmed inga synpunkter på huvudområdet.

Sunfab beskriver i yttrandet sitt behov av goda transportvägar från sin industrifastighet och ifrågasätter WSP förslag på rondell Köpmanberget/ Malnvägen. Denna har inte förberetts för tunga lastbilar genom rondellen i väst-sydlig riktning från Hamngatan in på Köpmanbergsvägen. Idag upplever Sunfab problem när tunga lastbilar ska lämna verksamheten eftersom korsningen Varvsgatan/Kravellgatan inte anpassats efter transporterna.

Plan- och bygglovskontorets svar: Den cirkulation som föreslogs i trafikutredningen är inte aktuell och har inte tagits med i planförslaget. Det innebär att det inte blir några förändringar för Sunfab vad gäller trafiklösningen på Köpmanbergsvägen. En detaljplan som rymmer Varvsgatan och Kravellgatan har påbörjat och där finns eventuellt bättre möjligheter att tillgodose Sunfabs önskemål. Hudiksvalls kommun kommer kontakta Sunfab i det planärendet längre fram.

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Roph 2 AB (sökande)

På sida 10 Figur 3 i samrådshandlingens Planbeskrivningen redogörs för framtida varuleveranser. Roph vill flytta en av markeringarna för varuleveranser samt komplettera med ytterligare en plats.

Plan- och bygglovskontorets svar: Figur 3 samt tillhörande text i Planbeskrivningen förändras utifrån den nya informationen.

Skanova

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga telekablar i beintilliga lägen. Den part som initierar en flytt ska bekosta detta.

Plan- och bygglovskontorets svar: På sida 17 i Planbeskrivningen anges att "Så långt det är möjligt ska befintliga teleanläggningar behållas i befintligt läge. Den part som initierar en eventuell flyttningsåtgärd av telekablar bekostar åtgärden."

Yttrandet föranleder inga ändringar.

Martens fastigheter

Norr om fastighet Köpmanberget 5:10 planeras vägen till gemensamhetsanläggning. Den vägen skulle med fördel kunnat flyttas mera norr ut så att denna hamnar över gamla tågrälsen. Det blir trångt vid lastning/lossning och tömning av container enl. detta förslag.

Plan- och bygglovskontorets svar: Yttrandet inkom efter avslutat samråd. Kommunen väljer ändå att ta fasta på synpunkterna och förändra Plankartan så att gemensamhetsanläggningen flyttas norr ut. Det innebär att parkeringsyta försvinner men denna parkering kan anordnas mot byggnadens fasad om fastighetsägaren behöver platserna.

Yttranden utan erindran:

- Värmevärden har inget att invända i Detaljplanen.
- Försvarmakten har inget att erinra avseende detaljplan (samråd) för Köpmanberget 5:7 m.fl, Hudiksvall kommun, Gävleborgs län.

Hudiksvall
Plan- och bygglovskontoret

Emma Nordebo Snygg
Planarkitekt