



## Bakgrund

### Samrådsförslagets tillgänglighet

Samrådsförslaget fanns tillgänglig för allmänheten på Plan - och byggkontoret i centrala Hudiksvall, samt på kommunens hemsida under sommaren 2014. Vid tre tillfällen bereddes tid för allmänheten att ställa frågor och komma med synpunkter i lokala köpcentret Guldsmeden, på Innergatan.

Så kallade drop-in möten anordnades på Innergatan i lokala köpcentret Guldsmeden i Hudiksvall. Tjänstemännen Anna-Karin Ogén (Planarkitekt/Projektledare) och Mats Gradh (Stadsarkitekt) fanns på plats för att dela ut flygblad, visa planförslaget och föra samtal med medborgare. Många samtal kunde startas igång med hjälp av de frågor som stod på affischer runt omkring utställningen. Av de som passerade är det många som har följt planerna för hamnen under lång tid, medans tankarna på en ny stadsdel var helt ny för några av de förbipasserande, framför allt de som inte bott i Hudiksvall, eller Sverige så länge.

Synpunkterna var spridda, men den allmänna uppfattningen kan sammanfattas som ”bara det händer något”. Det fanns en viss skepsis mot att någonting verkligen skulle hända, fastän de flesta verkade positivt inställda till planerna. Det fanns förhoppningar om byggnation av enplanshus till rimliga priser, men även om att kommunen ska se till att området fortsätter vara allmänt tillgängligt och att utrymme för rekreation som promenader längs vattnet, fiske, men även spontanidrott som fotboll och skateboard ska finnas i framtiden.

### Förslagets syfte

Förslaget syftar till att samråda en långsiktig stadsutveckling i Västra hamnen utifrån kommunens vision om att bli bästa kommunen att bo och leva i 2020.

### Förutsättningar

Planområdets omfattning sträcker sig från Råffelmansviken till Møljen och omfattar en sträcka på nästan 2 km. Mer om planens förutsättningar finns att läsa i planbeskrivningen och de bilagor som tillhör denna planhandling.

## Översyn av planförslaget

Mellan samråd och utställning har planbeskrivning och planförslag reviderats.

- Tillägg har gjorts för att på ett tydligt sätt klargöra att hänsyn tas till de krav på översiktlig planering som ställs i PBL (Plan och bygglagen) 3 kap
- En matrix har införts för att konsekvensbeskriva nationella och lokala miljömål. I matrixen har en nulägesbeskrivning av planområdet i förhållande till MKN och nationella miljömål införts.
- Tydligare ställningstaganden vad gäller buller, risk (farligt gods och översvämning), dagvattenhantering och riksintresse har gjorts.
- Nytt kunskapsunderlag gällande handel och efterfrågan på bostäder har kompletterat befintliga texter.
- Planbeskrivningen har utökats för att mer i detalj beskriva syfte och övergripande gestaltungsprinciper för de olika användningsområdena i i plankartan genom text och bild.

Plankartan har ändrats på följande sätt:

- En etapp A och etapp B delar upp planområdet. Den första etappen utgörs av Kattvikskajen i den norr.
- En grönstruktur har införts.
- En ny bebyggelseyp; ”Hus i park” har införts på Håstaholmens södra del.
- Håstakärnan har minskats så att den endast omfattar fastlandssidan framför Håstaholmen.
- Strandpromenaden har länkats samman med cykelbanan längs med Överbergsvägen i söder.

## Samrådsredogörelsens upplägg

Under samrådsskedet ställdes frågor för att få synpunkter på kommunen ska kunna skapa ”Attraktiva och hållbara livsmiljöer”, ”Blomstrande näringsliv” och ”Samhällstjänster av högsta kvalitet” i hamnen. De inkomna synpunkterna har sammanfattats under dessa teman. Övriga synpunkter (från myndigheter och berörda kommunala förvaltningar) har även de sammanfattats under rubriker. Nedan listas de som inkommit med skrivelser med eller utan synpunkter.

## **Inkomna yttranden:**

Inkomna yttranden med synpunkter:

### **Statliga instanser:**

Länsstyrelsen Gävleborgs län

X-Trafik

Skanova (Telia Sonera Acces AB)

### **Kommunala instanser:**

Norrhälsinge miljökontor

### **Andra kommuner:**

Sundsvalls kommun

### **Organisationer:**

-

### **Synpunktsförfattare:**

1 - 11

Inkomna yttranden utan synpunkter:

### **Statliga instanser:**

Skanova (Telia Sonera Acces AB)

### **Andra kommuner:**

Ljusdals kommun

## Svar på frågor ställda under samrådet

Hur ska kommunen ska kunna planera Västra hamnen för att skapa ”Attraktiva och hållbara livsmiljöer”, ”Blomstrande näringsliv” och ”Samhällstjänster av högsta kvalitet”?

### Synpunktslämnare:

Svar har lämnats av synpunktsförfattare 1-11

Attraktiva miljöer för boende och företagare

### Synpunkter:

*Synpunkter framförs om att utsikten över havet är viktig för att invånare i den befintliga staden.*

*Det påpekas att det är bra om det är olika skala på bebyggelsen i olika delar av området och att det inte framgår av planförslaget hur hög bebyggelsen föreslås vara.*

*Grönytor, solbryggor och gästhamnplatser ses som attraktiva.*

*En ensidig bebyggelse med endast kontor längs med vattnet förespråkas inte.*

### Kommentarer:

I planförslaget föreslås ett gatusystem liknande det i Fiskarstan som skapar utblickar över havet så att Hudiksvallsborna får möjlighet att se vattnet från olika platser i staden. En bebyggelse föreslås där högre byggnader placeras med hänsyn till befintliga stads- och boendekvalitéer för att motverka skuggverkan och skymd sikt över havet.

Planförslaget har förtydligats med våningsangivelser på byggnader.

En variation mellan 3-4 våningar föreslås dominera bebyggelsen i förlängningen av stadskärnan. En variation mellan 1-3 våningar föreslås i ”Den moderna trädgårdsstaden”, en variation mellan 3-6 våningar föreslås i området för ”Hus i park ”på Håstaholmen. Högre antal våningar än det angivna genomsnittet kan bedöms endast motiverade om de kan pekas ut som nyckelbyggnader med en placering och gestaltning som förhöjer boende – och stadskvalitéer.

Grönytor, solbryggor och båtplatser föreslås förhöja attraktiviteten i planförslaget.

Blomstrande näringsliv

**Synpunkter:**

*Det anses att mer plats ska ges till företagande och att företagare ska ges företräde för attraktiva placeringar intill järnvägsstationen. Man påpekar att kommunen genom att vara allt för styrande motverkar utvecklingen av området.*

*En synpunktslämnare påpekar att det attraktiva läget vid vattnet inte är avgörande i sig för att affärsverksamheter som butiker och restauranger ska få ekonomisk bärighet. Vidare menar synpunktslämnaren att i värsta fall skapas en stadsdel som bygger på orealistiska förväntningar om vattnets dragningskraft med följd att verksamheter går i konkurs på grund av vikande kundunderlag.*

**Kommentarer:**

Eftersom området på Kattvikskajen planeras som en målpunktstätt blandstad är det möjligt att blanda kontor och bostäder i samma område. Detta innebär att det är troligt att både bostäder och kontor kommer att lokaliseras vid järnvägen.

Det är sannolikt inte läget vid vattnet som är avgörande för om affärsverksamheter får ett gott underlag. I planförslaget beskrivs att det är avgörande för stadsdelens folkliv att den offentliga miljön i gaturum, på torg, i parker och längs med kajpromenaden gestaltas tilltalande och ändamålsenligt och utifrån platsens villkor. Målpunktstäthet, attraktiva stråk som förbinder området med den befintliga stadskärnan, strategiskt placerad kollektivtrafik och god tillgänglighet för besökande i stadsdelen är avgörande för om det kommer att finnas ett kundunderlag för restauranger, caféer och publika verksamheter inom området.

I handelsutredningen som tagits fram som underlag för planförslaget påtalas att det finns ett utrymme för just etablering av restauranger i Hudiksvalls stadskärna.

Samhällstjänster-

bostäder, järnväg, gång-och cykelvägar, kollektivtrafik, pendlarparkering, attraktiva rekreationsområden, parker

Bostäder

**Synpunkter:**

*Synpunkter kring bostäder har inkommit med fokus på efterfrågan på bostäder per år, vem det är som ska kunna bo i "dyra lägenheter" vid vattnet, uppmaningar om att bygga för den breda allmänheten och hur exploateringen av hamnen inte ska leda till att stadsdelen blir exklusiv och sluten.*

#### **Kommentarer:**

Den utredning som gjorts inom ramen för arbetet med Västra hamnen visar att det ska finnas en efterfrågan på 30-40 lägenheter per år i Hudiksvall över en 10 års-period. Det kan komma att finnas ett uppdämt behov av efterfrågan på bostäder eftersom tillskottet med nya bostäder idag framför allt är begränsat till byggnation av hus i privat regi.

Ett stort problem generellt på den Svenska bostadsmarknaden är att efterfrågan på bostäder inte innefattar de nybyggnadskostnader eller krav på vinst som byggbranschen har. Betalningsviljan i Hudiksvall motiverar prisvärd nybyggnation, men inte ens prisvärd nybyggnation kan matcha de priser som finns på bostäder som finns i det befintliga beståndet.

Enligt tidigare erfarenheter kan betalningsviljan öka när ett nytt och verkligt attraktivt område exploateras. En ny prisbild som motiverar fler nybyggnationer skapas i en stad vilket leder till att fler bostäder byggs.

Synpunkterna som handlar om att det ska byggas mer prisvärt kan nyanseras genom att påpeka att hamnen är stor och att marknaden för "lyxlägenheter" inte är så stor i Hudiksvall att den kan fylla hela Kattvikskajen med dessa. Troligt är att det finns ett begränsat utrymme för denna typ av "lyxbyggnader".

Att välja att inte bygga alls för att marknaden inte kan möta den befintliga betalningsförmågan i kommunen är inte nödvändigtvis bra för kommunen i ett längre perspektiv.

#### **Kollektivtrafik**

##### **Synpunkter:**

*X-trafik anser att en kollektivtrafikssträckning som är rak och är belägen centralt i området är att önska för att skapa en kostnadseffektiv och snabb kollektivtrafik.*

*Det slås fast att det är av högsta prioritet att slå fast ett läge för kollektivtrafik så snabbt som möjligt. X-trafik ser även positivt på att utveckla Håstaholmen eftersom närheten till befintlig kollektivtrafik är god. Det påpekas att resandet med kollektivtrafiken ökar och resandet med bil minskar ju mer attraktiv kollektivtrafiken är.*

#### **Kommentarer:**

Fokus på tillgänglighet till starka kommunikationsstråk genomsyrar planförslaget.

## Järnväg

### **Synpunkter:**

*Ett förslag på ny dragning för järnvägen presenteras. Järnvägen beskrivs som en barriär som bör flyttas västerut. Det beskrivs att Kattvikskajen skulle komma närmre staden och bli barnvänligare vid en flytt eller omdragning av järnvägen.*

*Det poängteras att järnvägen byggdes för ånglok en gång i tiden, att utvecklingen gått framåt och att tågtrafikens hastigheter om hundra år gör det omöjligt passera eller stanna i tät bebyggelse som Hudiksvalls stadskärna.*

*Det påpekas att det är avgörande för denna översiktsplan vilken dragning av järnvägen som Trafikverket beslut om. Olika synpunkter meddelas där man antingen vill att planen ska innehålla en beredskap för dubbelspår genom staden alternativt en flytt av spåren till ett läge som är mindre centralt.*

### **Kommentarer:**

Synpunkter kring en omledning av järnvägen väster ut noteras.

Järnvägens barriäreffekter beaktas i planarbetet.

Trafikverket påpekar att planarbetet inte ska avvakta beslut i frågan då detta kan dröja. Kommunen uppmanas att planera i enighet med de riksintresseanspråk som finns idag, men att en dragning öster om befintlig anläggning inte är aktuell.

## Gång-och cykelvägar

### **Synpunkter:**

*Kajerna anses kunna bli ett trevligt fritidsområde dit folk söker sig på sin fritid, med t.ex. en vacker cykel och promenadsträcka ut mot Håstavillorna likt den mot Maln. Området föreslås tillgängliggöras med gång-och cykelvägar.*

### **Kommentarer:**

Synpunkterna beaktas i planförslaget.

## Pendlarparkering

### **Synpunkter:**

*Det påpekas att det är avgörande för stadsdelen att det finns goda möjligheter för boende och företagare att parkera sina bilar, men även att det krävs utrymme för tillresande och pendlare att parkera på kajen.*



*Det påpekas att förbindelse mellan Kattvikskajen och järnvägsstationen idag saknas och att god samhällsservice innebär att kunna ta sig smidigt mellan Kattvikskajen och järnvägsstationen för pendlare som vill parkera bilen intill järnvägsstationen. Det påpekas att storleken på pendlarparkeringen behöver utredas.*

**Kommentarer:**

En gång-och cykel undergång är en förutsättning för att skapa tillgänglighet mellan stationen och kajen.

Pendlarparkeringen kommer förmodligen att förläggas i den buffertzonen mellan järnväg och bebyggelse som skapas eftersom järnvägen är en farligt godsled, vilket innebär att en skyddszon måste upprättas. I planförslaget görs ett ställningstagande att inga bostäder ska placeras närmre än 65 meter från spårmittpå järnvägen.

**Rekreationsområde**

**Synpunkter:**

*Flera förslag har inkommit där fokus för användningen inom den norra delen av planområdet (Kattvikskajen) ska vara en anlagd sjö eller en park. Parken föreslås vara en "Folkets park" med en stor scen och det påpekas att det saknas en riktigt stor scenplats i staden.*

**Kommentarer:**

I sammanhanget vägs en användning av området som är rekreativ (park och sjö) mot användning av området för kontor och bostäder. När två användningsområden för marken vägs mot varandra så ska konsekvenserna av de två användningarna vägas mot varandra. I bedömningen som gjorts när planförslaget har tagits fram är slutsatsen att området i hamnen ska ha rekreativa kvalitéer och att det attraktiva läget kan användas för att i enighet med lagstiftningen stimulera en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. (2 kap PBL § 3 andra och femte stycket)<sup>i</sup> Önskemål om att planera området för rekreation hör sammats i planförslaget.

## Övriga inkomna synpunkter

Planbeskrivning och plankarta

**Synpunktslämnare:** Synpunkter Länsstyrelsen Gävleborg, Norrhälsinge miljökontor.

### Synpunkter:

1. *En fördjupad översiktsplan är ett verktyg där man ska klara ut huvuddragen i markanvändning, kvartersstruktur och gatunät, i de fall man inte vill eller kan upprätta en detaljplan för hela området samtidigt. Hur detaljerad den ska vara beror på fördjupningens syfte och på de aktuella planeringsfrågorna.*
2. *Stycke om MKN (miljö kvalitetsnormer) kan kompletteras med tydliga ställningstaganden kring översvämning, dagvattenhantering och risken kring farligt godszone. Konsekvensmatrisen i planbeskrivningen kan med fördel utvecklas genom att ta med miljö kvalitetsmål och annan miljö hänsyn och bedöma hur de beaktas i planförslaget.*
3. *I plankartan bör man tydligare markera vilken användning som är lämplig med hänsyn till gällande riktlinjer för buller, vibrationer och markföroreningar samt för skyddsavstånd till järnvägen och vattnet.*
4. *Ett resonemang bör föras kring lämpligheten för respektive användning, samt vad som talar för respektive mot placeringen, samt hur störningskänslig användningen är. Det är viktigt att kommunen visar hur och vad kommunen avser att exploatera då olika förslag till markanvändning medför varierad riskhänsyn med avstånd på 30 till 150 meter. I det fortsatta planarbetet måste den fördjupade översiktsplanen visa en mer specificerad markanvändning än den i samrådsförslaget.*

### Kommentar:

1. Det är i Hudiksvall lämpligt att göra den detaljerade planeringen med kvartersstruktur och gatunät i en så kallad skellett detaljplan i detaljplaneskedet.  
Motiv:
  - Området är för stort för att kvartersindelas (2 km långt)
  - Det kommer att ta lång tid att genomföra planen och området kommer att exploateras i etapper.
  - Det är troligt att en mer detaljerad plan skulle bli inaktuell inom bara ett par år och ett väldigt resurskrävande arbete skulle vara bortkastat.
  - Planens syfte är att vara ett stöd vid arbetet med planläggning av etapp A i planens genomförande.
  - Etapp A kommer att planeras med en så kallad skellett detaljplan. Fördelen med att hantera gatustruktur och allmänna ytor i en detaljplan är att en mer detaljerad projektering kan göras och att det är möjligt att samråda planförslaget med de som anmäler intresse för att köpa mark av kommunen. I detaljplaneskedet måste kommunen redogöra för de kostnader som är förbundna med planens genomförande. Det är av vikt för

kommunen att kunna visa intressenter på marken att kommunen har betalningsförmåga och vilja – inte bara en vision – som en fördjupad översiktsplan är.

- Historiskt sett är det en politisk oenighet kring användning och finansiering som satt stopp för planerna i hamnen.

Genom att i planarbetet...

- 1) ta reda på vilka initiala kostnader som krävs för att kunna exploatera området och kunna färdigställa en fungerande trafikapparat, en fungerande kajpromenad och sanering av området och sedan konstatera att det är kostnader som är rimliga för kommunen,
- 2) skapa ett politiskt dokument där fokus ligger på att förverkliga den politiska visionen ”Bästa kommunen att bo och leva i 2020”.
- 3) samla kunskap kring de översiktsplanefrågor där det saknats vägledande insikter kring efterfrågan på bostäder och utrymme för utökad extern handel i stadskärnan
- 4) göra en intern kunskapsresa där ytterligare en förvaltningsövergripande satsning förbereds för att återigen börja planera för något i Västra hamnen

... så skapas en välbehövlig beredskap inför vidare planarbete som är helt beroende av

2. Enligt Länsstyrelsen är beskrivningen av MKN tillfredställande. ”I planhandlingen redovisas för uppskattade värden på luftkvaliteten i planområdet och dess omgivningar. Vidare diskuteras relevanta påverkanskällor vilket är positivt.”  
Tydliggörande vad gäller ställningstaganden för översvämning och risk har gjorts i planförslaget.
3. Synpunkterna tillgodoses.
4. En sektionsskiss har tagits fram för att redovisa vilken användning som föreslås längs med järnvägen. Mer detaljerade riskbedömning kan komma att bli aktuell först i detaljplaneskedet då en mer detaljerad markanvändning kan prövas.

## Marföreningar

**Synpunktslämnare: Norrhälsinge miljökontor och Länsstyrelsen i Gävleborg**

### Synpunkter:

*Länsstyrelsens uppfattning är att kommunen i planen redovisar översiktligt hur och i vilka områden som kan saneras till respektive användning t.ex. bostäder, handel eller parkmark. Det påpekas att barnen är känsliga i markföreningssammanhang och deras situation bör behövas ytterligare i fortsatt planarbete. Norrhälsinge miljökontor påpekar att föreningar i området bör redovisas tydligare.*

### **Kommentarer:**

I en bilaga till den fördjupade översiktsplanen finns en överskådlig redogörelse för vilka föroreningar som finns i området.

### **Riksintressen**

**Synpunktslämnare: Länsstyrelsen**

#### **Synpunkt:**

*Riksintresse för kulturmiljövården ska tillvaratas så att de inte går om intet vid en framtida exploatering.*

Kommentar:

Synpunkten hanteras genom det tillägg som gjorts i planförslaget där områdenas karaktär beskrivs i text och bild.

### **Riskhantering**

**Synpunktslämnare: Länsstyrelsen Gävleborg**

#### **Synpunkter:**

*Man kan dela upp riskerna i tekniska olycksrisker (brand, explosion, utsläpp av farliga ämnen, transportolyckor samt transport av farligt gods), naturolyckor (olyckor med både varutransporter och persontransporter med fordon på mark i luft och på/ i vatten). Skydds-zoner eller skyddsanordningar kan anges i den fördjupande översiktsplanen för att motverka störningar på omgivningen.*

*Sociala riskfaktorer (dessa faktorer behandlar till största delen hur man i den fysiska planeringen kan arbeta förebyggande för att förhindra olyckor). Det kan gälla sabotage, kriminalitet, missbruk och segregation men även hur man fysiskt planerar för att förebygga suicid.*

*För de riskfaktorer som kan redovisas i en karta bör tas med i planen. Exempel på vad som kan märkas ut i en karta, förutom översvämningsrisk och skyddsavstånd, är objekt som kan påverka omgivningen med giftiga utsläpp och objekt som kan påverka omgivningen med giftiga utsläpp och objekt som kan påverka omgivningen vid explosioner eller större bränder.*

*Ras-och skredriskområden bör också anges. Så även de områden som riskerar att utsättas av ett riskobjekt (skyddsobjekten).*

*Länsstyrelsen saknar ett resonemang om hur transporter av farligt gods till ev. bef verksamheter inom området eller förbi området ska hanteras i förhållande till hamnens nya användning.*

*Transporter med farligt gods bör styras om så att de inte passerar områden med tät bebyggelse skyddsområden för vattentäkt, skyddsobjekt som bostäder, skolor och vårdanläggningar. I den mån dessa inte kan styras bort från skyddsobjekten för skyddsåtgärder tillämpas. Både räddningstjänst och polis har i kommunerna god kännedom om var olyckor har inträffat och varför en sådan samverkan är nödvändig i planarbetet.*

*Planen anger ingen riktlinje kring översvämningsrisker. Det finns en förvirring kring höjdsystem, dagens medelvattenstånd är idag -87 cm i RH00.*

*Enligt Deltakommittén beräknas extremvattenstånd för 2100 uppgå till 96-127 cm.*

#### **Kommentar:**

En mer detaljerad riskbedömning kan göras först i detaljplaneskedet. En sektionsskiss har införts i planhandlingen för att beskriva vilken användning som bedöms som lämplig inom farligtgodszonen. I detta skede är det inte möjligt att detaljstyra hur t.ex. suicidrisk ska förebyggas, eftersom mer handfasta åtgärder och finansieringsfrågor hanteras först i detaljplaneskedet.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sektionsskiss med föreslagen användning anpassad för att motverka risker från järnvägen.

Planbeskrivningen har kompletterats med ställningstaganden kring översvämningar.

#### **Strandskydd**

**Synpunktslämnare:** Länsstyrelsen Gävleborgs län

#### **Synpunkt:**

*Planförslaget bör utvecklas med att beskriva hur strandskyddet ska hanteras i vidare planläggning.*

#### **Kommentar:**

Planhandlingen har kompletterats med ett resonemang i matrix som behandlar Miljöbalken.

#### **Sociala aspekter**

**Synpunktslämnare:** Länsstyrelsen Gävleborgs län

**Synpunkter:**

*Frågan om tillgänglighet räknas sedan 2011 som ett av de allmänna intressena och i PBL förtydligas det att en god livsmiljö utifrån ett socialt perspektiv ska vara tillgängligt för alla samhällsgrupper. Det är därför viktigt att ta med dessa aspekter även i översiktsplaneringen och då på ett mer generellt plan.*

**Kommentar:**

I konsekvensbeskrivningen av planhandlingen belyses de sociala aspekterna av planförslagets genomförande.

Anna-Karin Ogén

Planarkitekt WSP

2015-01-14

Sundsvall

---

i

**2 kap. Allmänna och enskilda intressen**

**3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, mellankommunala och regionala förhållanden**

Främja:

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, 3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och 5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet