



Samrådsredogörelse

Västra Gästriklands samhällsbyggnadsnämnd beslutade vid sammanträde 2023-12-12, § 263, att ställa ut rubricerad detaljplan för samråd. Detaljplanen har varit utställd på samråd under tiden 2023-12-29 – 2024-01-26 (4 veckor).

Nedan förtecknas inkomna synpunkter samt planenhetens kommentarer. Yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning, Planenheten.

Totalt har 14 yttranden inkommit varav 10 är utan erinran och 4 har synpunkter på planförslaget.

1. Länsstyrelsen Gävleborg VGS-PL-2021-148_xx	2
2. Skanova/Telia Company AB VGS-PL-2021-148_18	3
3. PostNord VGS-PL-2021-148_19	3
4. Vattenfall VGS-PL-2021-148_20	3
5. Ellevio VGS-PL-2021-148_21	4
6. Vattenfall Eldistribution VGS-PL-2021-148_22	4
7. Länsmuseet Gävleborg VGS-PL-2021-148_23	4
8. Hyresgästföreningen VGS-PL-2021-148_24	4
9. Trafikverket VGS-PL-2021-148_25	4
10. Lantmäteriet VGS-PL-2021-148_26	5
11. Ockelbogårdar VGS-PL-2021-148_27	7
12. Gästrike Återvinnare VGS-PL-2021-148_27	7
13. Gävle Energi VGS-PL-2021-148_27	8
14. Privatperson 1 VGS-PL-2021-148_31	8
Sammanfattning och vidare handläggning	12

Tillsammans skapar vi framtidens samhälle i Hofors, Ockelbo och Sandviken.



Hofors Kommun

Postadress
Sandvikens kommun
Västra Gästriklands
samhällsbyggnadsförvaltning
811 80 Sandviken



OCKELBO
KOMMUN

Besöksadress
Stadshuset, Odengatan 37

Telefon
026-24 00 00



Sandvikens Kommun

E-post
vgs@sandviken.se

Organisationsnummer
212000-2346

Hemsida
www.sandviken.se

Inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen Gävleborg VGS-PL-2021-148_xx

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Kommunens föreslagna detaljplaneändringen har begränsad påverkan på riksintresset för kulturmiljövård. Länsstyrelsen ser att planbestämmelserna är adekvata och tar hänsyn till platsens landskaps- och kulturmiljövärden.

Hälsa och säkerhet

Dricksvattentäkt

Planområdet ligger inom Vattenskyddsområdet i Ockelbo. Länsstyrelsen anser att kommunen ska specificera vilka skyddsföreskrifter som gäller i inre respektive yttre skyddszon. Kommunen ska redovisa en bedömning om ny bebyggelse riskerar att grundvatten/råvattnet förorenas.

Rullstensåsen Enköpingsåsen sträcker sig i nord – sydlig riktning genom Ockelbo tätort och den är utpekad som en viktig dricksvattenresurs av länsstyrelsen. Idag är det grundvatten från Enköpingsåsen som försörjer Ockelbo med dricksvatten. Länsstyrelsen anser att kommunen ska beskriva Enköpingsåsens status och om den riskerar att påverkas av kommande markanvändning i planen. Om kommunen anser att grundvattnet inte berörs av planen behöver kommunen motivera det.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen har ändrat inriktning från den tidigare tilltänkta småbåtshamnen till att bryggor ska utformas så att allmänhetens tillträde är tydligt. Länsstyrelsen har inga kvarvarande synpunkter.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Fornlämning

I södra delen av planområdet finns lämningen L1950:1666/Ockelbo 107:1, blästbrukslämning. Enligt kommunen berörs den inte av några byggplaner.

Länsstyrelsen vill påpeka att lämningen sedan tidigare är påverkad av utplacering av massor och motionsredskap. Om åtgärder som kan påverka lämningen planeras behöver ansökan om ingrepp i fornlämning göras.

Länsstyrelsen anser att de byggplaner som redovisas i planens norra delar inte föranleder några behov av arkeologiska åtgärder.

VGS kommentarer

Yttrandet noterat. Sett till Länsstyrelsens yttrande har planhandlingarna förbättrats så att det tydligare ska framgå att planförslaget tagit hänsyn till de sakområden som lyfts.

Åtgärder

Under rubriken vattenskyddsområde har texten förtydligats och bedömning av risk för grundvattnet tillkommit. Även under rubriken miljökvalitetsnormer har texten utvecklats för att beskriva värden och normer sett till grundvattenförekomsten.

Avsnittet *Fornlämningar* har förtydligats så att det framgår att eventuella åtgärder som påverkar fornlämningen kräver ansökan om ingrepp.

2. Skanova/Telia Company AB VGS-PL-2021-148_18

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Yttrandet är sammanfattat och finns i sin helhet hos Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning

VGS kommentarer

Yttrandet noterat

Åtgärder

Ingen åtgärd

3. PostNord VGS-PL-2021-148_19

Inget att erinra

Yttrandet är sammanfattat och finns i sin helhet hos Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning

VGS kommentarer

Yttrandet noterat

Åtgärder

Ingen åtgärd

4. Vattenfall VGS-PL-2021-148_20

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra avseende rubricerat bygglovsärende/planärende

VGS kommentarer

Yttrandet noterat

Åtgärder

Ingen åtgärd

5. Ellevio VGS-PL-2021-148_21

Ellevio har marknadsfört ledningsnät 0,4 kV i planområdet samt kundserviser som försörjer befintliga byggnader. Befintliga anläggningar ska beaktas. Åtgärder i Ellevios anläggningar utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställaren. I övrigt har Ellevio inget att erinra.

VGS kommentarer

Yttrandet noterat

Åtgärder

Ingen åtgärd

6. Vattenfall Eldistribution VGS-PL-2021-148_22

Området ingår inte i Vattenfalls Eldistributions distributionsområde. Vattenfall har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

VGS kommentarer

Yttrandet noterat

Åtgärder

Ingen åtgärd

7. Länsmuseum Gävleborg VGS-PL-2021-148_23

Länsmuseum Gävleborg har inga synpunkter.

VGS kommentarer

Yttrandet noterat

Åtgärder

Ingen åtgärd

8. Hyresgästföreningen VGS-PL-2021-148_24

Hyresgästföreningen Gävle Älvkarleby Ockelbo har inget att erinra om detaljplanen.

VGS kommentarer

Yttrandet noterat

Åtgärder

Ingen åtgärd

9. Trafikverket VGS-PL-2021-148_25

Trafikverket har tagit del av handlingar i ärendet "Samråd gällande detaljplan för Prästbordet 1:55 m.fl. Sjöbacken, Ockelbo kommun", där vi inte har något att erinra.

VGS kommentarer

Yttrandet noterat

Åtgärder

Ingen åtgärd

10. Lantmäteriet VGS-PL-2021-148_26

I normalfallet torde ett servitut för en enskild fastighet över allmän plats vara att betrakta som planstridigt. I ett domslut från Mark- och Miljööverdomstolen (MÖD) 2018-12-13 angående ”Detaljplan för Glabo 1:45 m.fl. fastigheter, Saltviks hamn i Oskarshamns kommun”, [MÖDs målnummer P 8653-17](#), har MÖD prövat möjligheten till att använda en egenskapsbestämmelse för allmän plats med bestämmelsen formulerad ”Marken ska vara tillgänglig för in- och utfarter till/från angränsande fastigheter”. MÖD konstaterar i domen inledningsvis att det ”får generellt anses möjligt att inom ett område för allmän plats, natur, specificera och lokalisera allmänt tillgängliga gångvägar eller vägar för fordonstrafik med stöd av 4 kap. 8 och 10 §§ plan- och bygglagen (2010:900)”. Domstolen konstaterar dock att så som kommunen i det aktuella fallet utformat planbestämmelsen kan den ”inte tolkas på något annat sätt än att avsikten varit att peka ut vilka fastigheter som ska ges rätt att nyttja den aktuella vägen, vilket saknar stöd i nämnda bestämmelser”. Domstolen anger vidare att ”bilda servitut för en enskild fastighet på allmän plats är inte förenligt med detaljplanen och kommer därför att hindra en rättighetsbildning enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988) och 9 § anläggningslagen (1973:1149).”

Den skrivning som finns angående servituten på sidan 31 i planbeskrivningen är förvisso bra och det framgår tydligt att behov föreligger att ompröva eller upphäva servitut. Det framgår dock inte att planen i princip innebär att servituten blir direkt planstridiga och därmed skulle kunna komma att upphävas även utan stöd av överenskommelse. Det som beskrivs är också i huvudsak servitutet som avser väg. Lantmäteriets uppfattning är att det saknas redogörelse för servitutet avseende byggnaden och hur servitutet och själva byggnaden påverkas av det faktum att området planläggs som allmän plats. Det blir också något otydligt med formuleringen att servituten behöver upphävas eller omprövas. Har kommunen någon tanke om eventuella ändringar av servituten som också skulle kunna vara möjliga? I sådant fall bör detta framgå av planbeskrivningen.

Om servituten i någon del är avsedda att kunna vara kvar i dess nuvarande utformning så bör kommunen överväga att planlägga dessa områden på något annat vis.

SE ÖVER FASTIGHETSBETECKNINGAR I PLANEBSKRIVNINGEN

På ett flertal ställen i planbeskrivningen verkar det ha smugit sig in felskrivningar vid angivelser av fastighetsbeteckningar. Exempelvis på sidan 31 där det anges Prästbordet 1:33 istället för 1:103 och sidan 32 där det anges Prästbordet 1:155 istället för 1:55.

Delar av planen som bör förbättras

ANG. KVALITET PÅ FASTIGHETSGRÄNSER / RAPPORTERA IN FÖRBÄTTRINGAR AV GRÄNSERS LÄGESOSÄKERHET

Fastighetsgränserna och gränspunkterna runt omkring- och inom planområdet har enligt Lantmäteriets digitala registerkarta (DRK) 0,1, 0,2 och 0,25 meters lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att ”Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data” (Rekommendation 3.4 c)

Av informationen till grundkartan framgår att ”Fastighetsindelning och rättigheter har kontrollerats i och i nära anslutning till planområdet”. Lantmäteriet uppfattar detta som att kommunen kan ha gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet. Om så är fallet, glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

FÖRÄNDRAD DELAKTIGHET I SÖBYGGEBY GA:2 I HÄNDELSE AV AVSTYCKNING

För det fall att N – området blir avstyckat uppkommer som en konsekvens för gemensamhetsanläggningen Säbyggeby ga:2 att en ny fastighet behöver inträda i gemensamhetsanläggningen. Huruvida detta kan ske genom en fördelning av Prästbordet 1:55s nuvarande andel enligt 42 § eller genom nyanslutning enligt 42 § anläggningslagen får avgöras vid den eventuella förrättning som då behöver genomföras. Detta är dock en sådan eventuell konsekvens av planens genomförande som bör framgå i planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle kunna förbättra detaljplanen.)

ÖVRIG KOMMENTAR ANG. PLANEN

I detta fall planläggs hela badplatsområdet som allmän plats PARK med precisering Badplats. Lantmäteriet har inte kompetens att avgöra huruvida detta är en bättre lösning än att planlägga området som exempelvis kvartersmark (Friluftsliv och camping) och överlämnar helt åt kommunen att göra denna bedömning.

Däremot vill Lantmäteriet påminna om att gränsdragningen mellan allmän plats och kvartersmark i princip blir bindande vid eventuell framtida fastighetsbildning. Detta både med avseende på tillskapande av nya fastighetsgränser och nya rättigheter. Som angivits ovan är det exempelvis som utgångspunkt planstridigt med servitut för enskilda fastigheter på mark som utgör allmän plats enligt detaljplan. Vidare får en fastighet för bebyggelseändmål normalt sett inte innehålla någon allmän platsmark när huvudmannskapet är kommunalt.

Gällande fastigheten Prästbordet 1:103 noteras att det finns en väg på fastighetens södra sida (se kartbild nedan på sidan 4) som också förefaller utnyttjas av den fastigheten. Enligt planförslaget kommer vägen att planläggas som allmän plats vilket alltså i praktiken hindrar alla former av servitutsbildning eller fastighetsbildning. Om det i framtiden skulle bli aktuellt att exempelvis bilda ett servitut för denna väg, eller överföra vägmarken till 1:103 måste detaljplanen ändras. Lantmäteriet har inte kunnat finna någon information i planbeskrivningen angående den här vägen och hur den används.

För det fall att det finns anordningar utanför Prästbordet 1:103 som fastigheten har behov av att utnyttja och som endast är till för den fastighetens behov vill Lantmäteriet uppmana kommunen att överväga om inte dessa områden bör planläggas på något annat vis. Detta främst för att undvika behov av ytterligare planändringar

VGS kommentarer

Planbeskrivningen förtydligas enligt några av de punkter som Lantmäteriet lyfter. Avsikten har varit att servitutet ska upphävas.

Inmätning av gränser har skett till framtagande av grundkarta och kommunen har skickat in ett ärende för fastighetsbestämning till Lantmäteriet för att osäkra gränser ska förbättras.

Avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark är gjord med avsikt då det på en för kommunen samt medborgare och besökare är viktigt att värna om allmänhetens tillgång till park och strandlinje. Det framgår i planbeskrivningen att det är kommunens ansvar att sköta dessa platser, detta har också förtydligats ytterligare i justering av planbeskrivning.

Åtgärder

Fastighetsbeteckningar har korrigerats och planbeskrivningen förtydligats. Servitut beskrivs ska upphävas och inte omprövas i handlingarna. Konsekvens vid avstyckning där fördelningen i ga:2 kan behöva ändras läggs till.

11. Ockelbogårdar VGS-PL-2021-148_27

Ockelbogårdar AB har inga synpunkter eller invändningar mot detaljplanen.

VGS kommentarer

Yttrandet noterat

Åtgärder

Ingen åtgärd

12. Gästrike Återvinnare VGS-PL-2021-148_27

Gästrike återvinnare har tagit del av samrådshandlingarna avseende förslag på ny detaljplan för säkerställande av allmänhetens tillgång till Bysjön samt möjliggöra fortsatt utveckling av kvartersmark på fastigheten

PRÄSTBORDET 1:55 m.fl med adress XXXX och lämnar följande remissyttrande:

I området så angörs avfallshanteringen på parkeringen vilket är en angöring som blockerar Skolvägens förlängning till en gågata ned till badplatsen. Gästrike återvinnare observerar att denna angöring av avfall inte är optimal i dagsläget.

Vi ser därför gärna att en revidering kring detta görs under avsnitt ”Avfall” med hänvisning till trafiksäkerheten av att avfallet hämtas i närheten av många oskyddade trafikanter.

Vi föreslår följande revidering under avsnitt ”Avfall”.

Avfall ska hanteras enligt gällande avfallsplan framtagen av Gästrike Återvinnare och antagen av kommunfullmäktige. Från planområdet hämtas avfall från verksamheten på Sjöbacken och allmänhetens avfall från parken/badplatsen. Hämtning av avfall sker idag inom planområdet i närheten av oskyddade gå- och cykeltrafikanter vilket inte är optimalt med hänvisning till trafiksäkerheten och kan bli aktuellt att behöva förändras i framtiden. Förändringar av avfallshanteringen eller utbyggnad ska göras i samråd med Gästrike Återvinnare i ett tidigt skede för att samordna placering av utrymmen för avfallshantering. Vid val av lämplig plats för avfall och återvinning ska tillgänglighet, trafiksäkerhet såväl dimensionering beaktas. I planområdet används utrymme främst inom allmän plats tillsammans med närliggande gatustruktur vid lastning och lossning av avfall.

VGS kommentarer

Yttrandet noterat. För att förtydliga hur avfallshanteringen kan förändras i framtiden har avsnittet Avfall utvecklats.

Åtgärder

Avsnittet Avfall i planbeskrivningen utvecklas i linje med yttrandet.

13. Gävle Energi VGS-PL-2021-148_27

Inget att erinra.

VGS kommentarer

Yttrandet noterat

Åtgärder

Ingen åtgärd

14. Privatperson 1 VGS-PL-2021-148_31

Vi anser att förslaget till detaljplan i vissa delar är godtagbar men i vissa delar bristfälligt utredd och till vissa andra delar inte stämmer med detaljplanens uttryckta syfte, syftet som kan utläsas som att säkerställa allmänhetens tillgång till Bysjön genom fortsatt användning som park och badplats samt att möjliggöra utveckling på kvartersmark.

Sjöbacken är och har sedan byggnation varit en plats där invånare och övriga träffas och njuter av den fina badplatsen och den utmärkta utsikten över Bysjön. Så detta är vad vi anser att områdets syfte och mål har varit och fortsättningsvis bör vara. Detta bör återspeglas i detaljplanen.

Vi anser att möjliggörandet av balkong på sjösidan är positivt och bidrar positivt för vår del och möjliggör fortsatt utveckling på kvartersmark. Vi anser att möjliggörandet av byggnation av dusch och omklädningsrum är positivt.

Vi anser dock att tänkt badtunna och relax medför risk för privatisering av området vilket strider mot syftet med att säkerställa allmänhetens tillgång till området. Framför allt när placeringen är så pass befintlig passage från Sjöbacksvägen ner till badet. Den passagen är mycket viktig för allmänhetens intryck av området och vi är av åsikten att den bör breddas för att öppna upp badet för allmänheten på ett tydligt sätt. Vi anser även att byggnationen går emot med de önskemål om siktlinjer som önskas i planförslaget, då byggnaden trots allt kommer ligga i siktlinjen.

Kring att kvartersmarken för Ockelbo Prästbordet 1:103 i planförslaget är satt till Centrum-ändamål (C). Enligt boverkets PBL kunskapssida på internet så kan man utläsa att C står för exempelvis ”butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom Centrum. Vi ser inte hur C ändamål bidrar till hur båda syftena med planen uppfylls och bibehållandet av områdets syfte. Detta genom att C ändamålet medger större möjlighetsförändring av användandet av kvartersmarken, på ett sätt som det inte används idag. Således uppfyller inte C planens syfte och den bör istället sättas till preciserad C, tex C med restaurang och café och möteslokal. Motiveringen till detta är att C skulle medföra möjligheten att göra om användningen av fastigheten till exempelvis hotell eller kontor. Detta bör anses var motstridigt med planens syfte och områdets tänkta användning. För att illustrera så kan vi ta två exempel som ligger inom riktmärken för C. 1. Någon bygger om fastigheten till kontor. 2. Nedvåningen byggs om till övernattning. Gällande exempel 1 så har det aldrig varit kontor och inte heller så gynnar det bygden som turistmål eller invånarnas fritid, detta anser vi således strider mot syftet. Gällande det andra exemplet så anser vi att det går att hävda någon typ av hemfridszon kring dessa uthyrningsrum och dess fönster/dörrar och därmed inkräktar dessa på det rörliga friluftslivet och skall inte godkännas utan vidare utredning och tillstånd. Vi anser att det strider mot strandskyddets syfte och kan inte anses vara utrett, tvärtom det står att uthyrningsstugor krävde en miljökonsekvensutredning vilket tyder på att kravet bör beaktas även för att både häva strandskyddet och möjliggöra övernattningar. För att bidra till syftet med området och planen så yrkas preciserad C.

Gällande kvartersmarkens byggrätt så finns inte den preciserad. Detta bör preciseras.

Strandskydd

Skäl 1. Prästbordet 1:103, ja. Men inte för ändrad verksamhet, men detta når man på genom att ändra C till C med precisering. N1 går inte hävda att det att det redan är taget i anspråk men där finns dispens.

Angående den del av detaljplanen som heter Park1 a1 så saknas verkligen en motivering till varför strandskyddet ska hävas i vinkel och utökas längre bort från vattnet. Varken 1,4 eller 5 som är angivet kan motiveras. Se kartsnitt nedan. Mer logiskt hade varit att följa befintlig fastighetsgräns (så som lila streckat) eller hålla det ännu närmare befintlig badplats och nedfart. Vi ser inte heller något behov för upphävandet av strandskydd på denna del och därför yrkas ändring av gränsen så att den följer 1. Befintlig badplats och nedfart eller andra hand 2. fastighetgräns. Andra hands alternativet sammanfaller även med den gamla planens Att som anledning hävda volleybollbana, minigolf och boulebana, kan inte räknas som skäl för att häva strandskyddet, då det enligt VGS inte krävt vare sig bygglov eller strandsskyddsdispens vid uppförandet av minigolfbanan (om detta inte stämmer så är det ett svartbygge och ska anmälas) och därmed inte är ett argument för upphävning. Upphävning för dessa typer av motionsredskap detta står också i motsatsförhållande mot de övriga motionsredskap i södra delen som redan är inom tänkt Park-område.

Skäl 4

Återigen ett argument varför C inte är lämpligt utan C med restriktion. Då Att det krävs upphävande av strandskydd för utveckling av parkområdet kan inte vara en motivering för delar av området se ovan, det skulle förvanska områdets skönhet och karaktär att bygga fler vägar i det ovan nämnda område. Dessutom kan det inte heller sägas att det behövs i det ovan nämnda område för att det inte kan genomföras utanför området.

Skäl 5

OK förutom nämnt område ovan, där motivering saknas.

Buller

Gällande buller så saknas det utredning om hur buller ska hanteras. Detta måste kompletteras och samrådas innan ändring av detaljplanen. Med hänsyn till den ändrade användning som skedde av föregående ägare, då verksamheten gick från att vara restaurang till även ha diskotek (se störningsklagomål inskickat 2019-10-08) och fortsättning och utveckling av nuvarande verksamhetsutövare (se tex anmälan ärendenummer 46100) så anser vi att detta kräver utredning och att ljudnivåer regleras i detaljplanen. En god boendemiljö får inte äventyras och som verksamheten på senare tid bedrivits så måste detta regleras, verksamheten har medfört både stress och dåligt psykiskt mående. Mellan inflytt 2014 och 2018 var detta inte ett bekymmer och det hoppas vi att kan fortgå. Enligt svaret från VGS (Marias Sundberg 2021-07-26) i samband med bygglovssamrådet för det tillfälliga bygglovet för fastigheten Prästbordet 1:103s utbyggnation med bla Scen, så är det i detaljplanen detta ska hanteras. Detta kommer vi strida kring om det inte hanteras. Finns fastställda nivåer för dygnets olika tider i detaljplan som följer standard så anser vi att bullerfrågor är avhandlade.

Övrigt:

- Vi anser för övrigt att önskemålet om siktlinjer i förslaget en behöver kompletteras då många besökare inte kommer de vägar samt att den missar den siktlinje som byggts bort med hjälp av det tillfälliga bygglovet som finns på fastigheten Prästbordet 1:103. En ombyggnation av eller borttagning av scenen skulle öppna upp den siktlinje som tidigare funnits.
- Står på flertalet ställen Sjöängsvägen vilket inte är korrekt.
- Tidigare var det sagt att Rb (friluftsbad) var ålderdomlig och inte ska användas. Varför används nu istället N1 och hur kommer det sig att inte kring badet blir N1 om det finns behov att häva strandskyddet för ev byggnation.
- Ska verkligen N1 ha a2 som planbestämmelse, borde det inte vara a1 som skäl. Att platsen är vald där har med badet att göra, inte verksamheten. Om det hade med verksamheten så finns möjligheten för bastu och relax finns redan i befintlig undervåning på Prästbordet 1:103, omklädningsrum har funnits där i många år.
- Planens avgränsning geografiskt medför att väsentlig påverkan inte hanteras. Tvärtemot vad VGS anser så kommer mycket av gång och cykeltrafik via skolvägen, särskilt vintertid då Sjöbacksvägen söderut inte vinterunderhålls. Då planen medger utökad verksamhet så kan vi utgå från att besöken ökar. Då det från skolan till Sjöbacken redan idag saknar trottoar/ cykelväg så är denna del trafikfarlig, särskilt vintertid och sent kvällstid när verksamheten på Sjöbacken är öppen. Detta bör planen hantera. Vi yrkar på att för verksamhetens utbyggnad villkoras åtgärder för ökad trafiksäkerhet. Detta var en miss i utformning vid skolans utbyggnation och att deras byggnation av stenmur/staket omöjliggör för vägföreningen att ändra utformning av vägen.
- Detaljplanen bör medge någon typ av byggnation för bättre hantering av avfall i samband med parkering. Detta har varit ett problem vid ett antal tillfällen då det blåst.
- Sid 31, delen kring servitut, utgår ifrån att västra delen menas. Annars är det inte begripligt.
- Kommunalekonomiska konsekvenser sid 32. Kostnad för parkering, vid utökad verksamhet som medför ökat behov av parkering så kan det inte vara rimligt att kommunen ska stå för detta, även om det är kommunal mark.

VGS kommentarer

Avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats är viktig för uttrycket på platsen. De byggnationer som kan genomföras på kvartersmark utmärkt som N1 i plankarta begränsas därmed av gräns till allmän plats. Genom detta förhindras en privatisering av platsen då allmän plats ska gestaltas så att det tydligt uppfattas att den är tillgänglig för allmänheten. Denna byggrätt är placerad och höjdsatt så att den med stöd av den naturliga sluttningen inte hindrar sikten mot sjön.

Användningen centrum (C) kan användas vid flera sammanhang och kan möjliggöra för användningar i hela eller delar av fastigheten. Då detaljplaner ska fungera över lång tid bör användningen vara en sådan som skapar tillfälle för utveckling och flexibilitet även under längre tid. Genom att

använda centrum som användning skapas i detta fallet möjligheter att använda delar av bebyggelsen som konferenslokal eller övernattningsrum vilket anses vara värdeskapande för kommunens utveckling. Begränsning av användningen riskerar att utesluta mer än vad avsikten är vilket gett att användningen Centrum anses vara bäst lämpad för platsen.

All kvartersmark är noga avvägd i förhållande till gräns för användning, mark som inte får bebyggas och höjd. På platsen görs bedömningen att byggrätten inte behöver begränsas ytterligare då fastigheter och ytor redan är avgränsade.

Strandskydd kan upphävas utifrån en rad olika skäl där ianspråktagen mark är ett. Alla byggrätter i förslag till ny detaljplan speglar de som finns i gällande detaljplan och har enligt de definitioner som finns tagits i anspråk. De delar som är utmärkta som badplats (PARK₁) är de delar som till större del är ianspråktagen av och används som badplats eller aktiviteter som kan kopplas till badplatsen, tex volleybollbana. Detta innebär inte att byggnader eller likande tillåts på platsen då användningen inte tillåter detta. Upphävande av strandskyddet inom PARK₁ syftar till att underlätta skötsel och drift så att allmänheten har god tillgång till badet.

Störningar från verksamheter likt de inom användningen centrum hanteras enligt naturvårdsverkets allmänna råd och gäller på samma sätt för alla verksamheter. Följs inte detta kan tillsyn följas av vite. Ny detaljplan gör att verksamheten blir planerlig vilket möjliggör permanenta byggnadsåtgärder. För att skapa möjlighet att utforma bebyggelsen så att kringliggande bostäder inte störs, har byggrätten inom kvartersmarken lämnats flexibel. Tex kan bebyggelsen då vändas mot sjön och plank uppföras vid uteservering som stänger in ljudet. Detta kan inverka positivt på bullerspridningen.

N1 är kvartersmark och bestämmelsen a2 för upphävande av strandskyddet stämmer därmed. Ny plan ger mer möjligheter att stärka siktlinjer och skapa en mer välkomnande plats för besökare.

Utformning av vägar kring området kan inte regleras i detta detaljplan då det ligger utanför planområdet. Synpunkten tas dock vidare i kommunen och med vägföreningen.

Hantering av avfall har beaktats även om det inte är utpekad i plankarta. Detaljplanen möjliggör för bättre hantering av avfall och hämtning av dessa inom och intill planområdet.

Åtgärder

Texter i planbeskrivningen har förbättrats och förtydligats enligt yttrandets synpunkter om vägnamn, störningar och servitut med mera.

Sammanfattning och vidare handläggning

Följande ändringar av planförslaget har gjorts efter samråd:

- Mindre justeringar av egenskapsgränser i plankarta

- Förtydligande och justeringar i planbeskrivning i kapitlen Avfall, Fornlämningar, Vattenskyddsområde, Miljökvalitetsnormer, Fastighetsrättsliga frågor, Ny och förändrad bebyggelse.
- Rättning av stavning och felskrivningar

Medverkande tjänsteman

Peter Nordin
Planenhetschef
Planenheten

Erika Lindström
Planarkitekt