

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Gunnarskärgården

Hammarö kommun

2023-07-31

Dnr 2017/333



Inledning

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bygga om äldreboendet Gunnarskärgården till bostäder. Det finns även en önskan om att behålla möjligheten till olika typer av vårdboenden inför framtiden. Detta åstadkoms genom att ändra områdets markanvändning från allmänt ändamål (A) till bostäder (B), vård (D) och kontor (K).

Den planerade ombyggnaden innebär att delar av den nuvarande bebyggelsen behålls medan andra delar kan ersättas med nya byggnader.

Planförfarande

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900.

Samrådsskedet

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2019-11-11) har varit utsänt på remiss under tiden 2019-11-15 tom 2019-12-16. Utskicket sändes till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

Samrådsmöte

För att förbättra kunskapsunderlaget samt för att ge möjlighet till insyn, påverkan och möjlighet att ställa frågor hölls ett samrådsmöte 2019-12-03 i kommunhuset.

Frågor som lyftes under mötet berörde till största dels bebyggelse, natur, prickmark, trafik, parkering och dagvattnets avrinning.

Granskningskedet

Remiss

Planförslaget (Granskningshandling 2023-04-17) har varit utsänt på remiss under tiden 2023-04-17 tom 2023-05-08. Utskicket sändes till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande med planarkitektens kommentarer.

Sammanfattning av granskningen

Följande instanser/sakägare har yttrat sig i granskningskedet

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Servicenämnden
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Bildningsnämnden
- Socialnämnden
- PostNord
- Ellevio
- Telia Skanova
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Fastighetsägare 3
- Fastighetsägare 4
- Fastighetsägare 5
- Fastighetsägare 6
- Fastighetsägare 7
- Fastighetsägare 8
- Fastighetsägare 9
- Fastighetsägare 10
- Fastighetsägare 11
- Fastighetsägare 12
- Fastighetsägare 13
- Fastighetsägare 14
- Fastighetsägare 15
- Fastighetsägare 16
- Fastighetsägare 17
- Fastighetsägare 18
- Fastighetsägare med namninsamling (23 underskrifter)

Förändringar av planen

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras om att kommunen har huvudman för allmänna platser.
- Texten angående *särskilt exploateringsavtal* och *avtal* har förtydligats i planbeskrivningen så att avtalet benämns som ett exploateringsavtal i båda styckena.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande den nya detaljplanens påverkan på befintliga detaljplaner.
- En bedömning om eventuella risker eller problem angående att planlägga för bostäder, vård och kontor inom ett användningsområde har redogjorts och lagts till i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har förtydligats kring beskrivningen av användningsområdena.

- Planbeskrivningen har kompletterats med att en redogörelse om att det är fastighetsägaren som står för kostnaden av en avstyckning av fastigheten.
- Planbeskrivningen kompletteras med att marken ej har provtagits och om man ska bygga främst där marken inte är bebyggd idag rekommenderas att man tar prover marken.

Plankarta

- Egenskapsgräns i västra delen av planområdet har förtydligats i antagandekartan.
- Plankartan har justerat rubriksättningen för "Genomförandetid".
- Utskriftsformatet har lagts till på plankartan.
- Plankartan har kompletterats med angiven skala.

Inkomna yttrande med kommentarer

Regionala yttranden

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser och naturmiljö. Kommunen har till granskningskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Kommentar: Noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-29) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

REDOVISNING AV HUVUDMANASKAP FÖR ALLMÄNNA PLATSER

När kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen ska det anges i planbeskrivningen att huvudmannaskapet är kommunalt.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras om att kommunen är huvudman för allmänna platser.

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration.

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL. att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen

Kommentar: Planbeskrivningen (granskningshandling 2023-03-29) hänvisar till ett "särskilt exploateringsavtal, se avsnittet Avtal ovan". Inom avsnittet "Avtal" i planbeskrivningen står att "ett avtal som reglerar kostnaden för

anläggandet av allmän gata i nordöstra delen av planområdet ska skrivas mellan kommunen och exploatören efter granskning". Avtalet syftar endast till att kommunen står för projekteringen av att bredda den nya planlagda lokalgatan och att exploatören står för kostnaden av dess anläggande.

Texten angående särskilt exploateringsavtal och avtal har förtydligats i planbeskrivningen så att avtalet benämns som ett exploateringsavtal i båda styckena samt förtydligande om dess innehåll. Avtalet har upprättats och är påskrivet.

OTYDLIG REDOVISNING

För aktuellt områden enligt nedanstående urklipp framgår inte vilken gräns det är som avskiljer egenskapsbestämmelserna a1 och n1. Lantmäteriet tolkar det som att det är en egenskapsgräns men det redovisas inte tydligt i kartan. Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller. Bristen innebär att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte förefaller vara uppfyllt och behöver därför åtgärdas.



Kommentar: Gränsen är en egenskapsgräns och har förtydligats i antagandekartan.

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 2 finns en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett

planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet." Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar: Synpunkten har noterats. Planbeskrivningen har förtydligats gällande den nya detaljplanens påverkan på befintliga detaljplaner.

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSILDNING

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med att en redogörelse om att det är fastighetsägaren som står för kostnaden av en avstyckning av fastigheten.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 OCH 0,075 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 och 0,075 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Kommentar: Kommunens GIS/Mätavdelning har letat efter gränspunkter i fält och mätt in de som dom kan hitta med NV-RTK, ej återfunna gränspunkter har beräknats utifrån de akter som finns.

Bedömningen är att osäkerheten i de ej återfunna gränspunkterna för Gunnarskär 1:55, 1:56, 1:250 och 1:251 är cirka 0,1 meter medan de återfunna gränspunkternas osäkerhet för samma fastigheter har satts till 0,05 meter. Övriga fastighetsgränser som berörs av detaljplanen är kontrollerade och bedöms stämma med befintligt underlag i registerkartan.

Kommunens GIS/mätavdelningen kommer att leverera in de kvalitetsförbättrande gränslinjerna som en DRK-åtgärd.

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet.

Användningen "Vård" (D) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar: En bedömning om eventuella risker eller problem angående att planlägga för bostäder, vård och kontor i samma användningsområde har redogjorts i planbeskrivningen.

LÄGESRIKTIGHET FÖR LEDNINGAR

På sidan 21 i planbeskrivningen står att lägesriktigheten för underjordiska ledningar, utlagda som u-områden i planen, inte kontrollerats i samband med planläggningen. Det bör klargöras vilka konsekvenser det innebär med ottydligt underlag, om exempelvis ledningen ligger utanför u-området blir ledningen planstridig vid antagande av detaljplanen. Vidare om det finns en byggrätt där ledningarna är kan det innebära att en byggnad placeras över ledningarna. Därför är det viktigt att inför planens antagande ta reda på var ledningarna finns, för att undvika framtida konsekvenser.

Kommentar: Ledningarna i söder har ledningsrätt inom planområdet och samtliga ledningar inom planområdet är placerade inom U-områden. Sannolikheten att ledningarna ligger utanför de anlagda U-områdena är marginell. Skulle ledningarna mot förmodan ligga utanför planlagda U-områden så är de placerade inom områden med prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Därav anses ledningarna ändå vara skyddade i plankartan.

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 förbättra detaljplanen.)

ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN GENOMFÖRANDETID

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser. I stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges vidare rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Genom att använda rätt rubriknivå på rubriken, så framgår det att genomförandetid inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information.

Kommentar: Synpunkten noteras och plankartan har justerat rubriksättningen "Genomförandetid" enligt ovan.

UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommentar: Utskriftsformatet har lagts till på plankartan.

Trafikverket

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

Kommentar: Noteras.

Servicenämnden

Servicenämnden har inget att erinra. Vi ser positivt på att inga ytterligare utfarter mot Hovlandavägen tillåts.

Kommentar: Noteras.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lämna följande synpunkter på inkommen granskningsremiss.

Provtagning för eventuella markföroreningar bör göras innan planen antas då bostäder kräver känslig markanvändning.

Kommentar: Synpunkten noteras. Det finns idag inga misstankar om fastigheten skulle vara förorenad. Därav anses inte en markundersökning som nödvändig i det här skedet då fastigheten redan är bebyggd och att det inte finns något större utrymme att exploatera fastigheten ytterligare, även efter en eventuell avstyckning av fastigheten.

Planbeskrivningen kompletteras med en upplysning om att marken ej har provtagits och om man ska bygga främst där marken inte är bebyggd idag rekommenderas att man tar prover på marken.

Bildningsnämnden

Bildningsnämnden har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Övriga yttranden

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

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.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras. Planen möjliggör flerbostadshus och ska i så fall ha fastighetsboxar på entréplan. Det är exploatörens ansvar att ta kontakt till PostNord angående godkännande av postmottagning.

Ellevio

Ellevio inget att erinra gentemot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Telia Skanova

Skanova (Telia Company) AB ha tagit del av förslag till detaljplan och låter framföra följande:

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar: Noteras. Se kommunens ovanstående kommentar angående ledningarna som låg utanför U-område

Fastighetsägare 1

Fastighetsägarna vill lämna följande yttrande utifrån granskningshandlingen Detaljplan för Gunnarskärsgården innan bygglovshandling har presenterats.

Norra flygeln

I granskningshandlingen från 2023-03-29 kan man läsa att västra delen vilket inkluderar Norra Flygeln främst kommer att användas för kommunala verksamheter. Här lämnar fastighetsägarna yttrande att Norra Flygeln endast bör användas för kontor, tjänsteverksamhet och vård i kommunal regi, och detta för en inskriven tid om minst 50 år framåt.

Kommentar: Den nya detaljplanen möjliggör en användning för kontor och vård samt bostäder, vilket är för att skapa en flexibel plan eftersom kommunen ännu inte har bestämt vad som ska inhysas vid Gunnarskärsgården. Detaljplanen kan endast redogöra vad syftet är i dagsläget, vilket är att västra delen fortsatt ska användas i den kommunala regin. Detaljplanen kan inte bestämma hur fastigheten kommer användas längre in i framtiden än den garanterade byggrätten som regleras via detaljplanens genomförandetid. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Detaljplanen kan heller inte reglera vem som ska äga en fastighet eller huruvida den får säljas vidare. Dock se Lantmäteriets yttrande gällande kombinationen av enskild- och allmän kvartermark för ett användningsområde och kommunens kommentar.

Vad är nuvarande situationsplan nockhöjd närmast fastigheten norr om planområdet?
Varför yrkar kommunen på förändrad nockhöjd Gunnarskär 1:509?

Kommentar: Mellan samrådet och granskning för detaljplanen så har regleringen av högsta byggnadshöjd ändrats från att man i samrådet anger "högsta tillåtna byggnadshöjd" men i granskningskedet anger "högsta tillåtna nockhöjd". Detta är på grund av att plan- och bygglagens riktlinjer har ändrats och kommunen behöver följa Boverkets föreskrifter för hur man ska ange högsta tillåtna höjd i detaljplaner. Den högsta nockhöjden om 11 meter i detaljplanen är angett efter dom befintliga byggnadernas högsta nockhöjd men är mer begränsande än den angivna högsta byggnadshöjden om 10 meter, som det var angivet i plankartan för samrådet. I norra delen av planområdet är även en högsta nockhöjd inom egenskapsområdet vid "h3" 4 meter.

Dagens takkaraktär (Sadeltak) bör vara oförändrad på Norra Flygeln närmast fastighet Gunnarskär 1:74.

Kommentar: Synpunkten noteras. Detaljplanen anger inte något krav på utformning då dess byggnadskaraktär inte anses ha bevarandevärde.

I dag finns en trappa (utrymningsväg), denna förblir intakt efter vad ni skriver.

Kommentar: Detaljplanen kan inte bestämma om brandtrappan ska vara kvar eller inte. Dock måste byggnaden klara brandkraven med utrymningsvägar, vilket kontrolleras i samband med bygglov. I samband med bygglovet så avgörs därmed om brandtrappan behövs som utrymningsväg eller inte.

Medelmarknivå

På området h3, vilket idag är obebyggt kan man läsa att nya förslaget på situationsplanen bebyggs med komplementbyggnader, såsom förråd, miljöhus och skärmtak, därmed Ej ansett som bostadsyta. Kommunen skriver att högsta tillåtna nockhöjd är på 4 meter. Här är det viktigt att det klargörs från vart på området det kommer att räknas medelmarknivå, alltså vart man utgår från 0 meter upp till Nockhöjd på 4 meter. Området består idag av asfalterad parkering samt en gräskulle.

Kommentar: Området "h3" möjliggör för komplementhus, så som exempelvis miljöhus eller tak över cykelparkering, vilket blir tillhörande byggnaderna inom fastigheten Gunnarskärs 1:509. Vad för komplementhus som faktiskt kommer att byggas inom området planeras i samband med bygglovsskedet.

Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden eller att plankartan har en planbestämmelse angivet plan. I och med att marken vid Gunnarskärsgården har en sluttning så anges inte någon planbestämmelse om från vilken markhöjd högsta nockhöjden börjar gälla. Därmed beräknas den högsta tillåtna nockhöjden från marken kring tänkta byggnader. Beräkning av högsta nockhöjd går att utläsa i planbeskrivningen under rubriken "Bebyggelse – inom planområdet".

Servitut

I detaljplan samrådshandling 2019-11-11 kan man läsa att fastigheten Gunnarskär 1:74 har servitut att använda del av Gunnarskär 1:509 som infart till fastigheten från Gunnarskärsvägen. Men det har visat sig att servitutet ej är inskrivit hos Lantmäteriet.

Detta bör snarast säkras med inskrivning hos Lantmäteriet med nyttjanderätt eller servitut.

Detta förfarande kan göras omgående, behöver inte vänta med tills planförslaget får laga kraft.

Alternativet att en infart kan ordnas från Gunnarskärsvägen är inte möjligt. Från Gunnarskärsvägen finns ingen möjlighet att transportera med fordon till garaget fastighet 1:74.

Kommentar: Det är fastighetsägarens ansvar att ansöka om servitut för att säkerhetsställa att den fortsatt får ha sin infartsväg över en annan fastighetsägares fastighet.

Illustration

Med dagens teknik borde det gå lätt att illustrerad byggnaderna med höjder mm. Som visar hur kommunen har tänkt att vilja bygga om fastigheten Gunnarskär 1:509. Skuggbilden som kommunen illustrerat i dokument är ej rättfärdigad efter vad kommunen skriver i dokument. Ny skuggplan efterfrågas såsom kommunen tänkt uppföra nya byggnader.

Kommentar: Skuggstudien visar på hur skuggorna skulle påverka närliggande bebyggelse om hela området för användningsområdet för bostäder, vård och kontor i plankartan skulle bebyggas med den högsta tillåtna byggnadshöjden. Skuggstudien visar att under delar av dygnet kan det bli en viss skuggpåverkan på omgivande fastigheter men att byggrätterna inom den nya detaljplanen i stort är reglerade efter den

befintliga bebyggelsen. Därmed så blir skuggningen ungefär på samma sätt som idag. Detaljplanen medger inte att en sådan utbyggnad som visas i skugganalysen skulle kunna vara möjlig att genomföra på grund utav bland annat egenskapsbestämmelsen om att endast 40% av fastighetsytan får exploateras, minsta takvinkel om 15% samt att det tillkommer bland annat krav på parkeringsplatser i bygglov, krav på utemiljö osv.

Kommunen har idag inga planer på att uppföra nya byggnader i området, förutom exempelvis miljöhus eller förråd. Kommunen eller Hammarö bostäder har ännu inte bestämt vad Gunnarskärsgården ska innehålla eller hur många lägenheter som är möjligt på fastigheten. En detaljplans syfte är att begränsa byggrätterna för ett område så all bebyggelse inom ett planområde är lämplig till dess omgivning. Tanken är idag att utgå från att bygga om de befintliga byggnaderna på fastigheten men en detaljplan kan inte garantera att det blir så och i dagsläget finns inga mer detaljerade skisser på eventuell ombyggnation eller nybyggnation, varav att det inte finns en annan skugganalys.

Fastighetsägare 2

Planerna på att bygga om vägnätet på Gunnarskär

Fastighetsägarna vill börja med att det är positivt att fastigheten 1:509

Gunnarskärsgården utvecklas. Det är mycket bättre att ha en byggnad som används än en som sitter tom. Med det sagt, har fastighetsägarna några synpunkter på detaljplanen som kommunen har skickat till grannfastigheter för synpunkter under granskningen.

Trafiksituationen:

- När Hemtjänsten i Hammarö kommun använde parkeringarna på nordöstra delen av 1:509 Gunnarskärsgården, så hade fastighetsägarna problem med att många av deras bilar framfördes i alldeles för hög hastighet på gatan. Det finns barn som bor på gatan och fastighetsägarna var rädda att dom skulle bli påkörda när det kom ett fordon i hög hastighet.

Kommentar: Detaljplanens genomförande föreslår inte en ändring av högsta tillåtna hastighet på villagatorna. Synpunkter på kommunala servicefordons körning lämnas till berörd förvaltning och behandlas inte i samband med detaljplanen för Gunnarskärsgården.

- Ett av dom effektivaste sätten att få ner hastigheten på fordon är smala vägar/gator. Men enligt detaljplanen ska gatorna breddas, från 4,5m till 5,5m för att få in mer trafik i området, och öka trafikmängden från dagens ca 20 fordon till

ca 150-175 per dygn. Det gör gatorna farligare med högre hastigheter och mer trafik, och man tillåter då fordon med lätthet att framföras i högre hastigheter. Att säkerheten för fastighetsägarna barn på gatan blir sämre är betydande (fastighetsägarna hade bra exempel på hur fort det kan gå redan nu på en smal gata).

- Det har märkts att efter ombyggnaden av Hovlandavägen, så har det blivit mer fordon som rör sig mer inne på dom små gatorna för att undvika hindren på Hovlandavägen. Om kommunen leder trafiken genom området som planerat, kommer det resultera i även mer trafik inne på villaområdet. Mer trafik gör gatorna farligare för barn, personer som är ute och motionerar, och cyklister.

Kommentar: Hastighetsbegränsningen är 30 km/h för Norra Domarevägen och Börjessonsvägen, vilket är den hastighetsbegränsningen som villagator vanligtvis har.

Detaljplanen ämnar inte leda trafik genom området. Syftet med den nya planlagda lokalgatan är att de som flyttar in i Hammarö bostäders hyresrätter ges möjlighet att välja vilken infartsväg de ska använda för att nå sin parkering för att inte endast en väg av infartsvägarna ska belastas av all ökad trafik. Detaljplanens genomförande kommer generera viss ökning av trafik men inte mer än vad vanliga villagator har.

Vägfastigheten för Norra Domarevägen och Börjessonsvägen är bredare än vad själva vägarna är idag. Vägarnas bredd är cirka 8 meter vid Norra Domarevägen och cirka 6 meter vid Börjessonsvägen. Planbeskrivningen redogör att om behovet uppstår för att bredda dessa vägar så finns utrymmet inom vägfastigheten. Det finns inga planer i dagsläget att bredda Norra Domarevägen eller Börjessonsvägen i samband med detaljplanens genomförande.

- Det är märkligt att det har lagts till ett utfartsförbud mot Hovlandavägen från kvartersmarken, samtidigt som det just nu har anordnats en utfart från Klöverudsvägen till Hovlandavägen några hundra meter bort.

Kommentar: Utfarten från Klöverudsvägen var endast tillfällig och användes för byggnadsfordon i samband med omläggning av VA.

- Mer vägarbete kostar mycket mer pengar än bygga en in/utfart till Hovlandavägen. En in/utfart till Hovlandavägen sparar kommunen pengar och har mycket mindre påverkan på grannfastigheter.
- Att leda trafiken direkt ut på Hovlandavägen som är dimensionerad för denna trafikmängd är mindre vägarbete och kostnad än att bygga om flera vägar inne på ett villaområde som är byggt på 30-talet och dimensionerad därefter. Samt att säkerheten för fastighetsägarnas barn är betydligt högre, med lägre hastigheter och mindre trafikmängd i villaområdet.

Kommentar: Avvägningen som kommunen har resonerat kring och sedan landat i är att inte skapa mer osäkerhet på gång- och cykelvägen längs Hovlandavägen med att öppna upp för ytterligare en infart. Denna avvägning har gjorts efter att antalet nytillkommande lägenheter anses innebära en viss ökning av trafik men att den fortsatt kan fördelas på två infartsvägar till fastigheten vilket underlättar för det ökade trafikflödet för både Norra Domarevägen och Börjessonsvägen. Trafikflödet på både Norra Domarevägen och Börjessonsvägen är idag lågt och detaljplanens genomförande kommer innebära en viss ökning men fortsatt ha ett lägre trafikflöde än vanliga villagator.

Lekplats:

- Det har blivit ca 50% färre lekplatser i Sverige som drivs av kommunerna de senaste 25 åren. Närmaste lekplats för barnen här i området är en bit bort och barnen kan inte gå själva, då dom måste korsa Hovlandavägen med 4000 fordon per dygn. (Enligt planen beskrivs det att finns en lekplats några 100 meter bort på Baldersvägen, men i verkligheten är det en grusplan och har varit stängd pga byggandet i närheten i flera år). Områdesbaserade lekplatser är en viktig förutsättning för ökad rörelse hos barn och unga och jämlik förutsättningar för hälsan.
- Fastigheten 1:509 Gunnarskärsgården nu har en fin grönyta som är väldigt nära grannfastigheter på den nordöstra sidan. Den kunde sparas som en grönyta och utvecklas till en lekpark. Det skulle vara uppskattat och värdefullt för både barn och vuxna som bor i området och för nya invånare som flyttar in till de nya lägenheterna.

Kommentar: Synpunkten noteras. Inom detaljplanen finns mark som idag inte är bebyggd, som i den östra delen av detaljplanen, trots att byggrätten i idag gällande detaljplan medger för att kunna uppföra byggnad med höjd om 9 meter. Den nya detaljplanen tar inte något nytt grönområde i anspråk för sitt genomförande.

Fastigheten för Gunnarskärsgården är även idag privatägd av Hammarö bostäder och det är varje fastighetsägares rätt att göra dom åtgärder som man önskar inom sin fastighet, så länge dom följer dom byggrätterna som finns.

Behovet av eventuellt nya lekplatser och lämplig placering är en diskussion utanför detaljplanen för Gunnarskärsgården.

Värdet på husen i området:

- Om kommunen bygger enligt planen kommer värdet på grannhusen att sänkas märkbart. Ett hus på en lugn gata med återvänds plikt och en grönyta är värt mer än ett hus på en gata med högre trafikmängd in till ett bostadsområde. Man förväntar sig inte att kommunen ska aktivt försöka sänka värdet på husen i ett område när det finns en enkel och betydligt billigare lösning som kommer ha en mycket mindre påverkan på grannfastigheter.
- Fastighetsägarna flyttade in i huset 2020 och har inte haft möjligheten att framföra åsikter förrän nu. Men samtliga grannar lyfte åsikten kring vikten av att inte leda in all trafik som ska till nya området genom fastighetsägarnas smala gator och vikten av att behålla grönytan. Kommunen har inte tagit hänsyn till grannfastigheters kommentarer från samrådet 2019.

Kommentar: Se kommunens ovanstående kommentarer kring trafik och grönytor.

Hur mycket ett hus är värt har flera parametrar. Inflation och skicket på huset är två exempel. Att den här specifika detaljplanens genomförande kommer påverka värdet negativt av ett hus i närheten är väldigt svårt att avgöra.

Syftet med den aktuella detaljplanen samt all samhällsplanering är att höja värdet för hela Hammarö kommun inom alla faktorer än bara de ekonomiska.

Kriminalvård i området

- Fastighetsägarna motsätter sig att kommunen använder definition vård som inkluderar kriminalvård, Kriminalvårdsverksamhet sänker tryggheten i området och även värdet på fastigheter. Fastighetsägarna valde att köpa en bostad här för att det ska vara bra och trygg miljö för barn att växa upp i.

Kommentar: I planbeskrivningen i granskningskedet står det beskrivet vad plan- och bygglagen tillåter när man anger användningen "vård" på en plankarta och då är "kriminalvård" en utav dom sakerna som man får uppföra inom den användningen. Dock är det inte syftet med detaljplanen och det krävs fler parametrar för att det ska vara lämpligt med uppförande av en kriminalvårdsanläggning av något slag på Gunnarskärsgården än att det står användningsbestämmelsen "vård" på plankartan. Exempelvis som placering och närheten till kringliggande bebyggelse.

Planbeskrivningen har förtydligats kring detta till antagandeskedet.

Barnkonventionen

- I Barnkonventionen som är svensk lag från 2020. "I alla åtgärder som rör barn ska i första hand det som bedöms vara barnets bästa beaktas"
- Är farligare gator med en betydligt ökad trafikmängd utifrån barnets bästa när det ändå finns en lösning som är enklare, kostar mindre pengar, och ökar inte trafiken i området?
- Att bygga en lekplats på den existerande grönytan på nordöstra sidan av fastigheten skulle öka värdet för barnen i området samt bidra till ökade möjligheter för fysisk aktivitet för barn i närheten och bidra till förutsättningar för god och jämlik hälsa hos barn i området.
- Det är viktigt att beakta barnets bästa i detaljplanen för 1:509 Gunnarskärsgården.

Kommentar: Barnkonventionen beaktas i samband med detaljplaneprocessen som är reglerad av plan- och bygglagen.

Se även kommentar ovan angående anläggande av lekplats inom planområdet samt om trafikflöde.

En viss ökning av trafik kommer ske på Norra Domarevägen samt Börjessonsvägen i och med båda vägarna har varit återvändsgränder och som är tänkt att öppnas upp för dom nya hyresgästerna för Hammarö bostäder. Dock blir inte trafikmängden längs Norra Domarevägen eller Börjessonsvägen mer än vad det är längs vanliga villagator.

Hovlandavägen har flera utfarter från bostadsområden som påverkar säkerheten på gång- och cykelvägen som bland annat används av flera skolbarn när de ska till och från skolan. Varje utfart till Hovlandavägen innebär en osäkerhet för trafikanterna på gång- och cykelvägen. Barnens säkerhet på gång- och cykelvägen som används till bland annat skolan har därmed beaktats i detaljplanen i enlighet med barnkonventionen.

Fastighetsägare 3

Planerna på att bygga om vägnätet på Gunnarskär

Fastighetsägarna vill börja med att det är positivt att fastigheten 1:509

Gunnarskärsgården utvecklas. Det är mycket bättre att ha en byggnad som används än en som sitter tom. Med det sagt, har fastighetsägarna några synpunkter på detaljplanen som kommunen har skickat till grannfastigheter för synpunkter under granskningen.

Trafiksituationen:

- När Hemtjänsten i Hammarö kommun använde parkeringarna på nordöstra delen av 1:509 Gunnarskärgården, så hade fastighetsägarna problem med att många av deras bilar framfördes i alldeles för hög hastighet på gatan. Det finns barn som bor på gatan och fastighetsägarna var rädda att dom skulle bli påkörda när det kom ett fordon i hög hastighet.

Kommentar: Detaljplanens genomförande föreslår inte en ändring av högsta tillåtna hastighet på villagatorna. Synpunkter på kommunala servicefordons körning lämnas till berörd förvaltning och behandlas inte i samband med detaljplanen för Gunnarskärgården.

- Ett av dom effektivaste sätten att få ner hastigheten på fordon är smala vägar/gator. Men enligt detaljplanen ska gatorna breddas, från 4,5m till 5,5m för att få in mer trafik i området, och öka trafikmängden från dagens ca 20 fordon till ca 150-175 per dygn. Det gör gatorna farligare med högre hastigheter och mer trafik, och man tillåter då fordon med lätthet att framföras i högre hastigheter. Att säkerheten för fastighetsägarna barn på gatan blir sämre är betydande (fastighetsägarna hade bra exempel på hur fort det kan gå redan nu på en smal gata).
- Det har märkts att efter ombyggnaden av Hovlandavägen, så har det blivit mer fordon som rör sig mer inne på dom små gatorna för att undvika hindren på Hovlandavägen. Om kommunen leder trafiken genom området som planerat, kommer det resultera i även mer trafik inne på villaområdet. Mer trafik gör gatorna farligare för barn, personer som är ute och motionerar, och cyklister.

Kommentar: Se kommunens ovanstående kommentarer angående gatubredd.

- Det är märkligt att det har lagts till ett utfartsförbud mot Hovlandavägen från kvartersmarken, samtidigt som det just nu har anordnats en utfart från Klöverudsvägen till Hovlandavägen några hundra meter bort.

Kommentar: Se kommunens ovanstående kommentar om utfart till Hovlandavägen.

- Mer vägarbete kostar mycket mer pengar än bygga en in/utfart till Hovlandavägen. En in/utfart till Hovlandavägen sparar kommunen pengar och har mycket mindre påverkan på grannfastigheter.
- Att leda trafiken direkt ut på Hovlandavägen som är dimensionerad för denna trafikmängd är mindre vägarbete och kostnad än att bygga om flera vägar inne på ett villaområde som är byggt på 30-talet och dimensionerad därefter. Samt att säkerheten för fastighetsägarnas barn är betydligt högre, med lägre hastigheter och mindre trafikmängd i villaområdet.

Kommentar: Se kommunens ovanstående kommentar angående trafikflöde och gatubredd.

Lekplats:

- Det har blivit ca 50% färre lekplatser i Sverige som drivs av kommunerna de senaste 25 åren. Närmaste lekplats för barnen här i området är en bit bort och barnen kan inte gå själva, då dom måste korsa Hovlandavägen med 4000 fordon per dygn. (Enligt planen beskrivs det att finns en lekplats några 100 meter bort på Baldersvägen, men i verkligheten är det en grusplan och har varit stängd pga byggandet i närheten i flera år). Områdesbaserade lekplatser är en viktig förutsättning för ökad rörelse hos barn och unga och jämlik förutsättningar för hälsan.
- Fastigheten 1:509 Gunnarskärgården nu har en fin grönyta som är väldigt nära grannfastigheter på den nordöstra sidan. Den kunde sparas som en grönyta och utvecklas till en lekpark. Det skulle vara uppskattat och värdefullt för både barn och vuxna som bor i området och för nya invånare som flyttar in till de nya lägenheterna.

Kommentar: Se kommunens ovanstående kommentar angående lekplats.

Värdet på husen i området:

- Om kommunen bygger enligt planen kommer värdet på grannhusen att sänkas märkbart. Ett hus på en lugn gata med återvänds plikt och en grönyta är värt mer än ett hus på en gata med högre trafikmängd in till ett bostadsområde. Man förväntar sig inte att kommunen ska aktivt försöka sänka värdet på husen i ett område när det finns en enkel och betydligt billigare lösning som kommer ha en mycket mindre påverkan på grannfastigheter.
- Fastighetsägarna flyttade in i huset 2020 och har inte haft möjligheten att framföra åsikter förrän nu. Men samtliga grannar lyfte åsikten kring vikten av att inte leda in all trafik som ska till nya området genom fastighetsägarnas smala gator och vikten av att behålla grönytan. Kommunen har inte tagit hänsyn till grannfastigheters kommentarer från samrådet 2019.

Kommentar: Se kommunens ovanstående kommentar om trafik, grönytor och värde på kringliggande hus.

Kriminalvård i området

- Fastighetsägarna motsätter sig att kommunen använder definition vård som inkluderar kriminalvård, Kriminalvårdsverksamhet sänker tryggheten i området och även värdet på fastigheter. Fastighetsägarna valde att köpa en bostad här för att det ska vara bra och trygg miljö för barn att växa upp i.

Kommentar: Se kommunens ovanstående kommentar om möjligheten för kriminalvård inom planområdet.

Barnkonventionen

- I Barnkonventionen som är svensk lag från 2020. "I alla åtgärder som rör barn ska i första hand det som bedöms vara barnets bästa beaktas"
- Är farligare gator med en betydligt ökad trafikmängd utifrån barnets bästa när det ändå finns en lösning som är enklare, kostar mindre pengar, och ökar inte

trafiken i området?

- Att bygga en lekplats på den existerande grönytan på nordöstra sidan av fastigheten skulle öka värdet för barnen i området samt bidra till ökade möjligheter för fysisk aktivitet för barn i närheten och bidra till förutsättningar för god och jämlik hälsa hos barn i området.
- Det är viktigt att beakta barnets bästa i detaljplanen för 1:509 Gunnarskärsgården.

Kommentar: Se kommunens ovanstående kommentar om barnkonventionen, lekplats och trafik.

Fastighetsägare 4

Fastighetsägaren har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Fastighetsägare 5

Till kommunstyrelsen angående detaljplan för Gunnarskärsgården.

Fastighetsgrannarna har via grannar i deras bostadsområde på Gunnarskär fått tagit del av detaljplan för Gunnarskärsgården. Dom tycker det är märkligt att inte alla boende har fått denna plan hemskickad till sina fastigheter, som ligger inom närområdet och berörs av framtida byggnations och vägomdragningsplaner. Fastighetsägarnas fastighet ligger inom närområdet och berörs av dessa planer och dom har ej fått ta del av detta tidigare. Det är märkligt och under all kritik!

Kommentar: Processen för hur detaljplaner ska tas fram är reglerat av Plan- och bygglagen. De invånare som får information om den nya detaljplanen via post är dom som är direktberörda av detaljplanen, de som enligt Plan- och bygglagen kallas för samråds-kretsen. Samråds-kretsen får meddelande om att en detaljplan är ute på samråd eller granskning för att uppmärksamma att nu finns det möjlighet att tycka till om en detaljplan.

Avgränsningen för vilka fastigheter som ingår i samråds-kretsen har i det fallet för detaljplanen med Gunnarskärsgården dragits till dom fastigheter som gränsar till fastigheten Gunnarskär 1:509. Sedan har informationen om granskning för detaljplanen funnits tillgänglig på biblioteket, kommunhuset och på kommunens hemsida under hela granskningstiden för att alla ska kunna få chansen att yttra sig som anser sig berörda av den nya detaljplanen.

Det fastighetsägarna motsätter sig mot i denna plan är att det planeras att byggas nya byggnader och även att befintliga byggnader ska ökas i höjd. Det kommer påverka områdets karaktär avsevärt. Grönområden samt gång och cykelvägar kommer att tas bort. Kommunens planer om att göra om äldreboendet till vanliga hyreslägenheter, kontor och dessutom vård som kan inkludera kriminalvård gör att det sänker tryggheten och det blir fler människor i omlopp i bostadsområdet. Detta kommer även att öka trafiken med ett stort antal motorfordon per dygn. Om kommunens beslut går igenom för dessa planer kommer dessutom marknadsvärdet på samtliga villor i området drastiskt att sjunka.

Fastighetsägarna har bott i området i över 20 år och inte märkt av Gunnarskärgården i den äldreboendeform den tidigare varit och ej varit påverkade av trafik därifrån. I och med kommunens nya planerade boendeformer och verksamheter kommer det att ge stor påverkan på området och av trafikflödet.

Fastighetsägarna vill inte ha Börjessonsvägen som en genomfartsled som den avser att bli om kommunens planer går igenom. Tar kommunen bort och breddar cykelvägen mellan Norra Domarevägen och Börjessonsvägen samt tar bort vägbommen så kommer det medföra en stor trafiksäkerhetsrisk. Detta är idag ett lugnt och tryggt villaområde med många barnfamiljer och boende i varierande åldrar. Trafikflödet i området är idag redan stort vid vissa tidpunkter och det skulle öka mycket drastiskt om vägbommen skulle tas bort och trafiken skulle ledas in i området ännu mer via Börjessonsvägen bort mot Axelssonsvägen och ut på Hovlandavägen.

Fastighetsägarna säger att dom är många som tycker att det är märkligt att det har lagts ett utfartsförbud ut mot Hovlandavägen från kvarteretsmarken vid Gunnarskärgården. Där skulle det egentligen vara självklart att dra ut trafiken på ett smidigt och säkert sätt från området i stället för att planera att leda in trafikflödet i ett lugnt villaområde och därmed skapa farliga trafiksituationer och markant ökat trafikflöde som följd.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående trafiken, syftet med den nya planlagda lokalgatan, möjligheten för kriminalvård, grönområden och utfart mot Hovlandavägen från planområdet.

Idag finns inga fastslagna planer på hur de befintliga byggnaderna på Gunnarskärgården ska renoveras eller om någon av de befintliga byggnaderna ska rivas. Den högsta tillåtna nockhöjden på i plankartan är anpassad efter hur hög den högsta befintliga byggnaden är idag. Det

detaljplanen för Gunnarskärsgården syftar till är att öppna upp byggrätten från endast användningen "vård för äldre" till en mer flexibel plan.

Fastighetsägare 6

Som en av de boende i området runt Gunnarskärsgården så vill fastighetsägarna först och främst lyfta stark kritik mot kommunstyrelsen om bristfällig information till fastighetsägarna som drabbas av denna ombyggnation. Då fastighetsägarna anser att deras familj kommer vara en av de drabbade i denna ombyggnation utan att få vetskapen om det gör dom väldigt upprörda.

Det står att kommunen delat ut information till de som drabbas så de har möjlighet att hinna protestera. Det känns som att kommunen avsiktligt har undgått delge informationen till alla som berörs så kommunen inte stöter på fler protester.

Det är endast pga en tursam slump som fastighetsägarna hann se detta under tiden man får skicka in sina synpunkter på projektet.

Kommentar: Se ovanstående kommentar om samrådskrets och processen för utskick i samband med granskning av detaljplaner.

En del av kommunens idéer är bra, MEN som småbarnsföräldrar som så många andra här är så kommer fastighetsägarna inte att acceptera den här planen. Kommunen menar att kommunen ska bygga en form av vårdboende där en eventuell kriminalvårdsanstalt eller ett HVB-hem ingår. Detta vill fastighetsägarna INTE ha på deras trygga gator. Fastighetsägarna vill inte riskera deras barns säkerhet för kommunens girighet för att dra in intäkter på anstalter som kommer bli på fastighetsägarnas säkerhets bekostnad.

Med tanke på att kommunen räknas som bland de tryggaste i landet så äventyrar kommunen det med denna plan.

Bygg i stället fler lägenheter samt vårdboenden för de äldre som kommunen redan har brist på.

Låt fastighetsägarnas gator förbli trygga där barn kan leka, cykla omkring och ha en trygg barndom!

Kommentar: Syftet med detaljplanen för Gunnarskärsgården är att göra det möjligt att bygga om äldreboendet Gunnarskärsgården till bostäder. Det finns även en önskan om att behålla möjligheten till olika typer av

vårdboenden inför framtiden. Detta åstadkoms genom att ändra områdets markanvändning från allmänt ändamål till bostäder, vård och kontor.

Den planerade ombyggnaden innebär att delar av den nuvarande bebyggelsen behålls medan andra delar kan ersättas med nya byggnader. Byggrätten i den nya detaljplanen är reglerad utifrån de befintliga byggnaderna på fastigheten för Gunnarskärsgården.

Se även ovanstående kommentar om kriminalvård.

Fastighetsägare 7

Varför har inte samtliga villaägare som bor i anslutning till Gunnarskärsgården fått tagit del av den nya informationen, om att Gunnarskärsgården inte bara ska renoveras, utan byggas om och även byggas ut.

Kommentar: Se ovanstående kommentarer om samrådsrets och tankarna angående byggnation på fastigheten. Se även syftet med detaljplanen för Gunnarskärsgården.

Vad kommer det att göra med trafiken i villakvarteren närmast Gunnarskärsgården? och vad tänks med parkering till detta bygge?

Vad kommer det att bli för konsekvenser för villaägarna i närområdet.

Kommentar: Se ovanstående kommentarer angående trafiken.

Det är exploatörens uppgift att se till att all parkering ska lösas inom den befintliga fastigheten och hur det ska lösas ska redovisas i samband med att man ansöker om bygglov. Detaljplanen uppgift är att säkerställa att möjligheten finns för att lösa parkeringsfrågan inom användningsområdet i planområdet.

Fastighetsägare 8

Överklagar härmed Detaljplan för Gunnarskärsgården. Kriminalanstalt / kriminalvård ska absolut inte vara mitt i ett villaområde. Man utsätter dom omkringboende egnahemmen för psykiskt belastning, i värsta fall fysisk våld på människor och byggnader.

Risken är stor att taxeringvärdena på husen påverkas negativt.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående möjligheten för kriminalvårdsanstalt vid Gunnarskärsgården.

Fastighetsägare 9

Fastighetsägaren skriver för hen inte fått någon information angående detaljplan för Gunnarskärsgården då hen bor på en fastighet, endast ca 150 m bort. Då har fastighetsägaren heller inte fått någon möjlighet att påverka tidigare i processen.

Fastighetsägaren har läst igenom Granskningshandlingen och blir förfärad över att det finns förslag som innefattar möjlighet till kriminal/psykiatrisk/missbruksvård i ett villaområde med många småbarnsfamiljer.

Godkänns detta påverkar detta ett mycket större område än "bara" 150m bort och väldigt många människor. Fastighetsägaren känner sig mycket osäker på att ha sitt barn och grannbarn ute själva på tomten om detta går igenom.

Politiker som godkänner detta kommer troligtvis få ett väldigt starkt motstånd till att bli omvalda då många av fastighetsägarens grannar har blivit väldigt upprörda när de fick reda på detta.

Såna typer av boenden kan inte ligga mitt i ett bostadsområde och det tror fastighetsägaren alla som bor på Hammarö förstår, ön är tillräckligt stor för att det skulle kunna vara placerat mer avskilt och långt från deras barn.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående samrådskrets, detaljplaneprocess samt möjligheten för kriminalvårdsanstalt.

Fastighetsägare 10

Skriver för fastighetsägaren inte fått någon information angående detaljplan för Gunnarskärsgården då hen bor på en fastighet, endast ca 150 m bort. Då har fastighetsägaren heller inte fått någon möjlighet att påverka tidigare i processen.

Fastighetsägaren har läst igenom Granskningshandlingen och blir förfärad över att det finns förslag som innefattar möjlighet till kriminal/psykiatrisk/missbruksvård i ett villaområde med många småbarnsfamiljer.

Godkänns detta påverkar detta ett mycket större område än "bara" 150m bort och väldigt många människor. Fastighetsägaren känner sig mycket osäker på att ha sitt barn och grannbarn ute själva på tomten om detta går igenom.

Politiker som godkänner detta kommer troligtvis få ett väldigt starkt motstånd till att bli omvalda då många av fastighetsägarens grannar har blivit väldigt upprörda när de fick reda på detta.

Såna typer av boenden kan inte ligga mitt i ett bostadsområde och det tror fastighetsägaren alla som bor på Hammarö förstår, ön är tillräckligt stor för att det skulle kunna vara placerat mer avskilt och långt från deras barn.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående samrådskrets, detaljplaneprocess samt möjligheten för kriminalvårdsanstalt.

Fastighetsägare 11

fastighetsägaren har läst delar av detaljplanen för Gunnarskärsgården och då sett att förslaget öppnar upp för att det på området även skall kunna bedrivas kriminalvård. Fastighetsägaren tycker att det är olämpligt att bedriva kriminalvård i ett villaområde. Övriga användningsområden här helt ok. Däremot fel placering för kriminalvård.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående möjligheten för kriminalvårdsanstalt samt se detaljplanens syfte.

Fastighetsägare 12

Fastighetsägaren vill med detta mejl lämna in en överklagan angående detaljplanen över Gunnarskärsgården.

Det är sista stycket fastighetsägaren motsätter sig till, då platsen är illa lämpat för kriminalvård, då tomten ligger mitt i ett bostadsområde med mycket barnfamiljer.

"Markanvändning inom planområdet

Området är tidigare planlagt för allmänt ändamål (A), det vill säga för verksamheter med kommunen, landstinget eller staten som huvudman.

Inom planområdet har det tidigare varit ett äldreboende men lokalerna är idag till stor del tomställda. Då behovet av olika typer av vårdboende, framför allt för äldre, bedöms öka i framtiden vill kommunen dock behålla möjligheten att utnyttja delar av bebyggelsen inom planområdet för vård-boende av någon sort. Även boendeformer utan vårdinslag möjliggörs, och är också intentionen med planläggningen.

Hammaröbostädens avsikt är att bygga hyresrätter inom planområdet. Förslaget är att 25-30 lägenheter, huvudsakligen mindre lägenheter ska byggas. Boendeform, upplåtelseform och lägenhetsstorlek regleras dock inte i detaljplanen.

En möjlig utveckling av byggnaden är också att kontor etableras i byggnaden. Planområdet planläggs därför för bostadsändamål (B), vård (D) och kontor (K).

Med bostadsändamål menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom

tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag så som gruppboendestäder, träningsboendestäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

I användningen vård ingår alla typer av öppen och sluten hälso-, sjuk- eller **kriminalvård**. I detta fall är tanken någon typ av vårdboende men detta specificeras inte i planen. I användningen vård ingår även sådan verksamhet som kompletterar den huvudsakliga användningen, t.ex.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående möjligheten för kriminalvårdsanstalt.

Fastighetsägare 13

I egenskap av ägare till närliggande fastighet får fastighetsägaren härmed avge följande yttrande,

1. Rent generellt motsätter sig fastighetsägaren ny bebyggelse överhuvud på den aktuella platsen. Området är nu fridfullt med en- och tvåvåningshus i närmast lantlig miljö med öppna ytor för såväl barn som äldre. Besökare till Norra Domarevägen kan enkelt parkera på därvid avsedd plats utan risk för att gatuytan annars skulle kunna bli blockerad.

Den idylliska situationen omintetgörs vid planens genomförande och innebär genom vägbreddning att Norra Domarevägen och Börjessonsvägen förvandlas till genomfartsled.

Rent ekonomiskt kommer detaljplanen innebära en nedgång av värdena på samtliga fastigheter längs de nyss nämnda vägarna, och för fastighetsägarens fastighet blir fråga om betydande nedgång om, såsom enligt detaljplanen är möjligt, östra längan i BDK-området kan byggas på till 11 m nockhöjd eller en ev ny byggnad i dess ställe uppföras med samma nockhöjd.

Sammanfattningsvis skulle planens genomförande innebära stora negativa konsekvenser för boende och utsatta grupper.

Kommentar: Se ovanstående kommentar kring utformning av Gunnarskärgården, trafik, breddning av väg och högsta tillåtna nockhöjd.

Detaljplanen ämnar öppna upp möjligheten för annan användning för Gunnarskärgården än endast "vård för äldre" och kommunen har ett lokalbehov för flera olika områden än just äldrevård.

Gunnarskärgården är en privatägd fastighet av Hammarö Bostäder som inte möjliggör för en allmän parkering i gällande detaljplan. Den nya detaljplanen för Gunnarskärgården ändrar inte dom förutsättningarna.

2. En breddning av vägen, 5,5 m, kommer att innebära en stor ökning av fordonstrafiken och på ett oacceptabelt sätt drabba förekommenade fastighetsägare, särskilt barn och äldre. Vid föreslagen breddning förvandlas mindre återvändsgata till genomfartsled, oaktat lämplig utfartsled till Hovlandagatan via Gunnarskärsvägen redan finns. En ytterligare konsekvens av vägbreddningen blir att vägytan kommer väldigt nära befintliga tomtgränser, vilket ökar oväsen, avgaslukter och känsla av instängdhet.

Kommentar: Se ovanstående kommentar kring trafik, breddning av väg och utfart mot Hovlandavägen.

Trafikökningen som beräknas bli via detaljplanens genomförande kommer inte generera mer trafik än vad det är på en vanlig villagata eller att vägen kommer närmare fastigheter än vad det är längs närliggande fastigheter kring Gunnarskärgården.

3. Ett bättre förslag än det förstående är att riva norra delen (omfattande fyra fönster) på den östra nu befintliga längan, sänka höjden på tillåten bebyggelse till en våning, vari kan finnas tvättstuga, soputrymme eller liknande. Sol-och skuggförhållanden skulle därvid förbättras väsentligt. Därjämte borde renhållning och räddningstjänst exklusivt tillförsäkras utfart norr om östra längan (nu den plats renhållningsfordon vänder) till Gunnarskärsvägen, med undantag för en fastighetsägare. Utfarten skulle bara vara tillåten för nu nämnda och inte på något nämnvärt sätt påverka trafiken på Hovlandavägen.

Alla negativa konsekvenser i p.2 skulle därmed undvikas, för att inte tala om den ekonomiska besparing som skulle bli följden om vägbreddning inte behöver utföras.

Kommentar: Den nya detaljplanen begränsar inte möjligheten att kunna utföra ovanstående synpunkter. Det är däremot inte lämpligt att begränsa bebyggelse på en redan bebyggd plats så att befintliga byggnader blir planstridiga.

Samt se tidigare kommentar angående breddning av befintliga vägar.

4. Enligt granskningshandlingens, s. 11, görs gällande att planen anpassas i stort sett till befintliga förhållanden och att skuggningen, s. 12, blir ungefär på samma sätt som i dag. Det är inte korrekt.

Detaljplanen ger möjlighet att bygga på östra längan inom BDK med 3 meter upp till 11 m nockhöjd eller att bygga nytt hus i dess ställe med upp till 11 m nockhöjd. Det skulle innebära en avsevärd försämring av sol-, skugg och insyns förhållanden för fastighetsägarens fastighet och det motsäger sig fastighetsägarens bestämt. Detaljplanen bör ändras så att ingen nu befintlig byggnad för göras högre än den nu är samt så att en eventuell ny byggnad i östra längans ställe inte får ha högre än 8 m nockhöjd.

En påbyggnad på östra längan upp till 11 m nockhöjd eller en ny byggnad i dess ställe med nämnd nockhöjd medför att fastighetsägaren berövas hela eftermiddagsolen, skapar påtaglig känsla av insyn (jfr MÖD 2016:37) och på ett orimligt sätt försämrar fastighetsägarens livskvalitet.

Kommentar: Se tidigare kommentar angående högsta nockhöjd och skugganalys.

5. Ansvarig planhandläggare har vidare, på förfrågan, uppgivit att utrymmen inte torde bli aktuella för kriminalvård, med hänsyn till att ett befintligt lämplighetskrav för sådan verksamhet inte skulle kunna uppfyllas på aktuellt område. Försåvitt kriminalvård, oaktat vad nu sagts, kan bli aktuell motsätter jag mig jämväl detta. Dylig verksamhet torde vara synnerligen opassande i ett område där såväl äldre som barn vistas dagligen och regelbundet.

Kommentar: Se ovanstående kommentar kring möjligheten för kriminalvård inom planområdet.

6. I första hand motsätter sig fastighetsägaren detaljplanen i sin helhet. I andra hand hemställes att planen ändras i enlighet med vad som förslagits i p.3. Under inga förhållanden accepteras en höjning av östra längans nockhöjd eller att en ny byggnad uppförs i dess ställe med en nockhöjd överstigande 8 m. Det bör därvid särskilt observeras att östra längan redan i dag, i grunden, befinner sig på en högre nivå än min tomt, varför sol-, skugg och insynsförhållandena förvärras avsevärt om en byggnad östvärt får en högre nockhöjd än 8 m. En verksamhet som innebär kriminalvård kan heller inte under några förhållanden accepteras.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se tidigare kommentarer ovan.

Fastighetsägare 14 (ej undertecknad)

Höghus i en underbar villamiljö? Hur tänker kommunen?

En lokalgata genom ett lugnt villaområde? Hur tänker kommunen? Behåll husen och renovera dessa. Behövs säkert för dom som står i kö för äldreboende. Bygg en lekpark på området i stället. Den behövs.

Bor väl ingen i KS/KF inom detta område kan fastighetsägaren tänka..

Nästa gång kommunen skickar ut remiss på plan.. ett tips.. skicka då till alla. Den s.k. "lokalgatan" enligt kartan hade de flesta boende efter gatan inte ens fått info om att yttra sig över från kommunen! Hur ska man då veta? Tur fastighetsägaren gick runt och informerade! Skämskudde där.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående samrådsrets och processen för utskick vid granskning för detaljplaner, högsta tillåtna nockhöjd, lekpark samt se detaljplanens syfte.

Användningen "GATA" har preciserats till "Lokalgata" i och med att de som kommer körande har sitt "mål" vid gatan. "Lokalgata" är som oftast den preciseringen som används för villagator i detaljplaner enligt Boverkets föreskrifter.

Fastighetsägare 15

För det första, denna detaljplan är inte i närheten av det förslag som las fram 2019.

Oerhört fult gjort Hammarö kommun. Skäms. Att kommunen nu väljer att skicka ut till typ 6 personer i området om dessa planer är ynkligt! Kommunen förstör hela området och det värsta med det är kommunen vill tysta ner det. Skamligt och bedrövligt.

Synpunkterna är fler än vad som får plats.

Kommentar: Se ovanstående kommentarer angående samrådsrets och processen för utskick vid granskning av detaljplaner.

Syftet med detaljplanen för Gunnarskärsgården är detsamma i både samråd och granskning. De större skillnaderna från detaljplaneförslaget som lades fram vid samråd är att användningen "kontor" har lagts till samt att högsta tillåtna höjd på byggnader benämns via "högsta tillåtna nockhöjd" i stället för "högsta tillåtna byggnadshöjd". Detta på grund av Boverkets föreskrifter för reglering av detaljplaner. Högsta tillåtna nockhöjd är fortsatt anpassad efter befintliga byggnaders höjd. Planområdet har

även utökats i söder och sträcker sig över Hovlandavägen. Detta gjordes för att kunna ha utfartsförbud mot Hovlandavägen och det får man inte lägga i planområdesgräns enligt plan- och bygglagen. Antalet tilltänkta lägenheter har även minskats från cirka 50 lägenheter till 25 och tanken är att dessa placeras i den östra befintliga byggnaden på Gunnarskärsgården.

För att säkerhetsställa möjligheten för att kunna bredda den befintliga gång- och cykelvägen så den kan användas som lokalgata för de boende hos Hammarö bostäder så inkluderades också den i planområdet. Dock nämns breddning av den vägen i planbeskrivningen för samrådet men nu valdes den att inkluderas i planområdet för att säkra en byggrätt.

Byggrätten i detaljplanen har även begränsats sedan samrådsförslaget med bredare prickad mark i norr och öst samt möjliggjort för endast komplementbyggnader (korslagdmark) inom områden, efter inkomna synpunkter i samrådet. Byggnadshöjden har begränsats inom egenskapsområde H₂ och H₃, efter att en skugganalys har genomförts. Begränsning av högsta tillåtna exploatering och minsta takvinkel har även lagts till.

I och med ovanstående resonemang ansågs det inte vara en väsentlig ändring mellan samrådet och granskningen så att kommunen ansåg att det behövdes ett nytt samråd för planprocessen.

Fastighetsägare 16

Fastighetsägarna ser att många av deras tidigare synpunkter har noterats i gransknings dokumentet under "Fastighetsägare 2".

Det fastighetsägarna ser som en risk med det nya förslaget är ändringen av GC-väg som går mellan Norra Domarevägen och Börjessonsvägen till en genomfartsväg, i detta finns det en risk att det kommer att bli en ökad trafik längre in och ut ur området för att nå Hovlandavägen.

Fastighetsägarna ser gärna att trafiken leds ut direkt från fastigheten mot Hovlandavägen i söder men dom har noterat att Serviceförvaltningen har sagt nej till direkt utfart till Hovlandavägen, ett annat alternativ är att anlägga en egen väg inom fastigheten 1:509 parallellt med Hovlandavägen så att denna ansluter till Gunnarskärsvägen.

Kommentar: Se tidigare kommentar angående trafikflöde.

Detaljplanen förhindrar inte genomförande av ovanstående synpunkt då väg till fastighet får anläggas inom användningsområdet, precis som exempelvis parkering. Det som förhindrar i dagsläget för att möjliggöra detta är att delar byggnaden i norr behöver rivas och detaljplanen har ingen orsak att förelägga rivning då anslutning till fastigheten går att lösa på ett lämpligt annat sätt via Norra Domarevägen och Börjessonsvägen.

Fastighetsägare 17

Påtar härmed det olämpliga i att utföra kriminalvård inom ett etablerat bostadsområde med många barnfamiljer. Dessutom förefaller det olämpligt att samlokalisera boende, kontor och kriminalvård.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående möjlighet för kriminalvård på Gunnarskärgården.

Fastighetsägare 18

Vad gäller förslag till detaljplan för Gunnarskärgården så anser fastighetsägaren det olämpligt med möjlighet till kriminalvårdsverksamhet inom området.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående möjlighet för kriminalvård på Gunnarskärgården.

Fastighetsägare med namninsamling (23 underskrifter)

Fastighetsägarna vill börja med att det är positivt att fastigheten 1:509

Gunnarskärgården utvecklas. Det är mycket bättre att ha en byggnad som används än en som sitter tom. Med det sagt, har fastighetsägarna några synpunkter på detaljplanen som kommunen har skickat till grannfastigheter för synpunkter under granskningen.

Trafiksituationen

- När Hemtjänsten i Hammarö kommun använde parkeringarna på nordöstra delen av 1:509 Gunnarskärgården, så hade fastighetsägarna problem med att många av deras bilar framfördes i alldeles för hög hastighet på gatan. Det finns barn som bor på gatan och fastighetsägarna var rädda att dom skulle bli påkörda när det kom ett fordon i hög hastighet.

Kommentar: Detaljplanens genomförande föreslår inte en ändring av högsta tillåtna hastighet på villagatorna. Synpunkter på kommunala servicefordons körning lämnas till berörd förvaltning och behandlas inte i samband med detaljplanen för Gunnarskärgården.

- Ett av dom effektivaste sätten att få ner hastigheten på fordon är smala vägar/gator. Men enligt detaljplanen ska gatorna breddas, från 4,5m till 5,5m för att få in mer trafik i området, och öka trafikmängden från dagens ca 20 fordonsrörelser till ca 150-200 per dygn. Det gör gatorna farligare med högre hastigheter och mer trafik, och man tillåter då fordon med lättet att framföras i högre hastigheter. Att säkerheten för fastighetsägarnas barn på gatan blir sämre är betydande (fastighetsägarna hade bra exempel på hur fort det kan gå redan nu på en smalgata).
- 150–200 fler fordonsrörelser på Hovlandavägen, som redan har över 4000 fordonsrörelser per dygn, kommer inte märkas. Men 150–200 fler fordonsrörelser på gator som idag har ca 20 fordonsrörelser kommer påverkas extremt. Det finns också skäl att tro, utifrån hur människor kör till olika destinationer nu idag att det allra flesta fordon kommer att köra på Norra Domarevägen. Det följer principen att människor oftast tar den vägen som är kortast. Så invånare som bor på Norra Domarevägen kan förvänta sig att bära hela trafikökningen.
- Det har märkts att efter ombyggnaden av Hovlandavägen, så har det blivit mer fordon som rör sig mer inne på dom små gatorna för att undvika hindren på Hovlandavägen. Om kommunen leder trafiken genom området som planerat, kommer det resultera i även mer trafik inne på villaområdet. Mer trafik gör gatorna farligare för barn, personer som är ute och motionerar, och cyklister.

Kommentar: Se tidigare kommentar angående trafikflöde och breddning av befintliga vägar.

- Det är märkligt att det har lagts till ett utfartsförbud mot Hovlandavägen från kvartersmarken, samtidigt som det just nu har anordnats en utfart från Klöverudsvägen till Hovlandavägen några hundra meter bort.

Kommentar: Utfarten från Klöverudsvägen var endast tillfällig och användes för byggnadsfordon i samband med omläggning av VA.

- Mer vägarbete kostar mycket mer pengar än bygga en in/utfart till Hovlandavägen. En in/utfart till Hovlandavägen sparar kommunen pengar och har mycket mindre påverkan på grannfastigheter.
- Att leda trafiken direkt ut på Hovlandavägen som är dimensionerad för denna trafikmängd är mindre vägarbete och kostnad än att bygga om flera vägar inne på ett villaområde som är byggt på 30-talet och dimensionerad därefter. Samt att säkerheten för fastighetsägarnas barn är betydligt högre, med lägre hastigheter och mindre trafikmängd i villaområdet.

Kommentar: Se tidigare kommentar angående utfart mot Hovlandavägen, breddning av befintliga vägar och trafikflöde.

Lekplats

- Det har blivit ca 50% färre lekplatser i Sverige som drivs av kommunerna de senaste 25 åren. Närmaste lekplats för barnen här i området är en bit bort och barnen kan inte gå själva, då dom måste korsa Hovlandavägen med 4000 fordonsrörelser per dygn. (Enligt planen beskrivs det att finns en lekplats några 100

meter bort på Baldersvägen, men i verkligheten är det en grusplan och har varit stängd pga byggandet i närheten i flera år). Områdesbaserade lekplatser är en viktig förutsättning för ökad rörelse hos barn och unga och jämlika förutsättningar för hälsan.

- Fastigheten 1:509 Gunnarskärsgården nu har en fin grönyta som är väldigt nära grannfastigheter på den nordöstra sidan. Den kunde sparas som en grönyta och utvecklas till en lekpark. Det skulle vara uppskattat och värdefullt för både barn och vuxna som bor i området och för nya invånare som flyttar in till de nya lägenheterna.

Kommentar: Se tidigare kommentar angående möjlighet för lekpark.

Värdet på husen i området

- Om kommunen bygger enligt planen kommer värdet på grannhusen att sänkas märkbart. Ett hus på en lugn gata med återvänds plikt och en grönyta är värt mer än ett hus på en gata med högre trafikmängd in till ett bostadsområde.
- Man förväntar sig inte att kommunen ska aktivt försöka sänka värdet på husen i ett område när det finns en enkel och betydligt billigare lösning som kommer ha en mycket mindre påverkan på grannfastigheter.
- Fastighetsägarna motsätter sig att östra längans höjd ökas över 8 meters nockhöjd, eller att ny byggnad som uppförs i dess ställe byggs med mer än 8 meters nockhöjd.
- En familj har flyttat till området 2020 och har inte haft möjligheten att framföra sina åsikter förrän nu. Men samtliga grannar lyfte åsikten kring vikten av att inte leda in all trafik som ska till nya området genom fastighetsägarnas smala gator, vikten av att behålla grönytan och att nockhöjden bör inte vara så högt att det påverkar grannfastigheter under samrådet 2019. Kommunen har noterat men inte tagit hänsyn till grannfastigheters kommentarer från samrådet 2019.

Kommentar: Se tidigare kommentarer angående värde på kringliggande hus, trafikflöde, lekplats och skillnaden mellan detaljplanen från samrådet till granskningen.

I den idag gällande detaljplanen för Gunnarskärsgården finns en byggrätt att bebygga den östra delen av planområdet med en högsta byggnadshöjd om 9 meter. Den nya detaljplanen har utökad pricksmark för att säkerhetsställa att eventuella nya byggnader inte placeras närmare befintliga fastigheter än 5,5 – 7,5 meter samt att högsta tillåtna nockhöjd har begränsats till 8 meter.

Kriminalvård i området

- Fastighetsägarna motsätter sig att kommunen använder definition vård som inkluderar kriminalvård. Kriminalvårds verksamhet sänker tryggheten i området

och även värdet på fastigheter. Fastighetsägarna valde att köpa en bostad här för att det ska vara bra och trygg miljö för deras barn att växa upp i.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående möjlighet till kriminalvård vid Gunnarskärsgården.

Barnkonventionen

- I Barnkonventionen som är svensk lag från 2020. "I alla åtgärder som rör barn ska i första hand det som bedöms vara barnets bästa beaktas."
- Är farligare gator med en betydligt ökad trafikmängd utifrån barnets bästa när det ändå finns en lösning som är enklare, kostar mindre pengar, och ökar inte trafiken i området?
- Att bygga en lekplats på den existerande grönytan på nordöstra sidan av fastigheten skulle öka värdet för barnen i området samt bidra till ökade möjligheter för fysisk aktivitet för barn i närheten och bidra till förutsättningar för god och jämlik hälsa hos barn i området.
- Det är viktigt att beakta barnets bästa i detaljplanen för 1:509 Gunnarskärsgården.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående barnkonventionen.

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet är sammanställt av planarkitekt Sandra Bood, mark- och planavdelningen i samverkan med tjänstemän från andra förvaltningar.