

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Gunnarskärgården

Hammarö kommun

2023-03-29

Dnr 2017/333



Inledning

Planens syfte

Syftet med planläggningen 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 (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.

Sammanfattning av samrådet

Följande instanser/sakägare har yttrat sig i samrådsskedet

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Serviceförvaltningen
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Bildningsnämnden
- Socialnämnden

- PostNord
- Ellevio
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Fastighetsägare 3
- Fastighetsägare 4
- Fastighetsägare 5 m.fl (12 stycken undertecknade)

Förändringar av planen

Planbeskrivning

- Planens syfte har kompletterats till att möjliggöra för markanvändning för bostäder, vård och kontor.
- Antalet tilltänkta lägenheter har justerats till mellan 25 – 30.
- Planen har kompletterats med information om skyddsvärda träd.
- Ett utfartsförbud har lagts till mellan kvartersmark och Hovlandavägen.
- Planområdet omfattar därmed även nu del av Hovlandavägen i söder.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en skugganalys.
- En del av Gunnarskär 1:455 kan med stöd av planen regleras till 1:509, vilket förklaras i planbeskrivningen. Planområdet ska utökas i nordöster. Planområdet utökar även mot väster för att bättre lösa trafiken och parkeringen.
- Detaljplanen möjliggör för att fastigheten Gunnarskär 1:509 kan delas till två separata fastigheter.

Plankarta

- Planområdet har utökats sedan samråd i nordöster samt i söder.
- Detaljplanen ämnar möjliggöra för bostäder, vård och kontor.
- Bestämmelse om marklov för fällning av skyddsvärda träd har lagts till i plankartan.
- Utfartsförbudet har lagts till mellan kvartersmarken och Hovlandavägen. Planområdet omfattar därav del av vägområdet vid Hovlandavägen.
- Begränsning om högsta nockhöjd har lagts till i plankartan om 11, 8 och 4 meter.
- Korsmark har lagts till i planens norra del.
- Begränsning om minsta tillåtna takvinkel har lagts till inom kvartersmarken.
- Prickmarken vid planens norra gräns har breddats.

Inkomna yttrande med kommentarer

Regionala yttranden

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 14 § PBL vid samråd särskilt:

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Råd om tillämpningen av PBL m.m.

Planbestämmelser

Mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark, löper kring hela planområdet. På östra sidan av plankartan är den prickade marken anpassad till befintlig byggnation.

Kommunen bör undersöka möjligheten att tex utöka planområdet i denna begränsade del för att renodla den prickade zonen.

Kommentar: Planområdet har utökats sedan samrådet och plankartan har justerats gällande området för prickmark.

Naturmiljö

Skyddsvärda träd finns i och i närheten av planområdet enligt trädportalen. Länsstyrelsen finner det oklart om dessa påverkas av planförslaget och vilka naturvärden kopplade till träd som eventuellt påverkas. Kommunen behöver därför komplettera handlingarna med denna information till granskningskedet.

Kommunen behöver i första hand anpassa ny exploatering i området så att träden kan bevaras.

Kommentar: Synpunkten noteras och planbeskrivningen har uppdaterats gällande skyddsvärda träd och vegetation. Enligt trädportalen finns tre träd utpekade inom kvartermarken. Ett av träden i nordvästra delen av planområdet har fått en skyddsbestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd då det har statusen särskilt skyddsvärt träd.

I södra delen av planområdet finns en oxel som i trädportalen är utpekad som alléträd. Flera träd i anslutning har försvunnit men kommunen bedömer att trädet fortsatt kan klassas som alléträd. Alléträd omfattas av biotopskydd och får inte tas ner om inte dispens finns.

Övriga träd uppfyller inte kraven för särskilt skyddsvärda träd och skyddas inte i detaljplanen men flera träd ligger på mark som inte får bebyggas, vilket skapar goda förutsättningar för att träden ska sparas. Kommunens intention är också att alla uppvuxna och vitala träd som finns inom planområdet ska sparas. Även de mellanstora träden har värden som bör bevaras för att de ska kunna växa till sig och få än större värden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Kommentar: Noteras.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. 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 2019-11-11) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ingen erinran.

Delar av planen som bör förbättras

EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

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

Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

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

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar: Ett exploateringsavtal anses inte nödvändigt men ett eventuellt avtal kan komma att skrivas mellan kommun och exploatör om kostnadsfördelning för breddning av befintlig GC-väg för att kunna öppna den för lokaltrafik.

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.)

Ingen erinran.

Kommentar: Noteras.

Kommunala yttranden

Servicesförvaltningen

Serviceförvaltningen har granskat samrådshandlingen för Gunnarskärsgården. Vi har följande kommentarer till planen:

- Ingen ny utfart är planerad mot Hovlandavägen. Det tycker vi är bra.

Serviceförvaltningen vill att det gamla utfartsförbudet mot Hovlandavägen finns kvar i planen.

Kommentar: Utfartsförbudet har lagts till mellan kvartersmarken och Hovlandavägen. Planområdet har därför utökats och omfattar nu vägområdet för Hovlandavägen.

- Den befintliga parkeringen öster om byggnaden har idag problem med att dagvattnet rinner över vägen och in på grönområdet norr om fastigheten. Vid byggnation behöver dagvattenfrågan ses över inom planområdet.

Kommentar: Dagvatten ska hanteras inom den egna fastigheten och är fastighetsägarens ansvar. Gunnarskärsgården har idag flera dagvattenanslutningar. Det dagvatten som fastigheten genererar ska ledas till fastighetens dagvattenservis vilket får säkerhetsställas av fastighetsägaren.

- Mellan anslutande vägar på östra sidan (Norra Domarevägen och Börjessonsvägen) går det idag en GC-väg. Även den väg som leder till parkeringsplatsen i östra delen av planområdet är för smal för större mängd av biltrafik. Vägarna ligger utanför planområdet, men påverkas av planen. Endera borde hela den smala delen av vägen bli GC-väg och allt behov av biltrafik anordnas inom planområdet, eller så kan vägen behöva breddas.

Kommentar: Synpunkten noteras och planområdet har utökats sedan samrådet och vägen ingår nu i planområdet. Angöring till planområdet sker, både före och efter detaljplanens genomförande, via Gunnarskärsvägen samt från öster via Norra Domarevägen och Börjessonsvägen. Detaljplanen säkerställer en allmän gata som knyter samman Norra Domarevägen med Börjessonsvägen och ger ett mer sammanhängande gatunät. Den nya vägförbindelsen mellan Norra Domarevägen och Börjessonsvägen planläggs med ett mått på 5,5 meter.

- Anslutande vägar på östra sidan (Norra Domarevägen och Börjessonsvägen) saknar idag vändplatser mot den GC-väg som avgränsar vägarna från varandra. Detta område är idag utanför planen. Beroende på vad som kommer att byggas inom

planområdet kan avsaknad av vändplatser bli ett problem. Idag finns vissa vändmöjligheter för trafik på Norra Domarevägen på Gunnarskärsgårdens parkering.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående GC-vägen mellan Norra Domarevägen och Börjessonsväg. I samband med att vägen öppnas för biltrafik, som även är tillräcklig för sophantering, kommer inte vändplan vara nödvändigt.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden har efter granskning erinran mot detaljplaneförslaget för Gunnarskärsgården med stöd av försiktighetsprincipen i hänsynsregeln 2 kap. 3 § miljöbalken (1998:808). Även med stöd av plan och bygglagens regler i 4 kap. 12 och 14 §§.

Miljö- och byggnadsnämnden, Hammarö kommun anser att mark som innehåller okända fyllnadsmassor är osäkra att bygga bostäder på, utan att först ta markprover genom en markteknisk undersökning.

Markprovtagning bör ske efter samråd med miljö- och byggförvaltningen. Fyllnadsmassor i tätorten kan innehålla föroreningar av olika slag. Miljö- och byggnadsnämnden anser att det är av vikt att införa en bestämmelse om provtagningar i plankartan (detaljplan för Gunnarskärsgården).

Sammanfattning

Miljö- och byggförvaltningen har fått en samrådsremiss avseende ny detaljplan för Gunnarskär 1:509, Gunnarskärsgården. Miljö- och byggförvaltningen, Hammarö kommun anser att mark som innehåller okända fyllnadsmassor är osäkra att bygga bostäder på, utan att först ta markprover genom en markteknisk undersökning.

Markprovtagning bör ske efter samråd med miljö- och byggförvaltningen. Fyllnadsmassor i tätorten kan innehålla föroreningar av olika slag.

Nu anser miljö- och byggförvaltningen att eventuella fyllnadsmassor kan bli ett problem om de skulle vara förorenade. Därför bör ett kompletterande yttrande tas i ärendet.

Kommentar: Synpunkten noteras. Att ta markprover under befintliga byggnader känns inte relevant, speciellt om de befintliga byggnaderna kommer byggas om och därmed återanvändas av Hammarö bostäder eller av kommunen.

Planbeskrivningen kompletteras med att provtagning bör göras om ny byggnation eller andra större markarbeten blir aktuellt på platsen. Då det idag endast är aktuellt med invändig ombyggnation har provtagning inte varit aktuellt i detta skede.

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 AB har tagit del av detaljplanen för Gunnarskärsgården.

Ellevio inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Fastighetsägare 1

Efter samrådsmöte den 3 december 2019 i Sessionssalen, Kommunhuset har fastighetsägarna följande synpunkter på samrådshandlingar daterade den 2019-11-11.

1. Tanken att riva moduler, kök och samlingslokal och att bygga bostäder på denna plats är bra tycker fastighetsägarna. Men hänsyn måste tas i bygglovet framför allt till fastigheterna i norr om planområdet som ligger väldigt nära.

Kommentar: Sedan samrådet har ambitionen med planområdet ändrats så att den västra byggnaden kommer att kvarstå som kommunal verksamhet. Dock är det ännu klart vad för typ av verksamhet så därav att planen möjliggör för boende, vård och kontor. Den östra byggnaden kommer Hammarö bostäder göra om till flerbostadshus.

Prickmark i norr, närmast utskrivna fastigheter ovan, har breddats till granskningsförslaget för att utöka avståndet till närliggande bostäder.

2. Parkering för detaljplanen bör angöras från Gunnarskärsvägen eller Hovlandavägen, den bör ligga så långt som möjligt från villabebyggelsen och inte angöras via villabebyggelsen som idag. Då nuvarande parkering mot grönområdet angörs via en gammal cykelväg. I ett tidigare förslag från kommunen skulle cykelvägen från framsida användas som bilväg till parkeringen på baksida mot grönområdet, hur tänkte man detta förslag var inte bra. Samt att fastigheterna 1:74 och 1:508 skulle få biltrafik på två sidor om sin fastighet.

Kommentar: Trafiken till kommunens verksamhet i väst kommer att ledas in från Hovlandavägen/Gunnarskärsvägen till den befintliga parkeringen.

Att möjliggöra för en ny anslutning från Hovlandavägen anses inte lämpligt då det redan finns ett flertal in/utfarter längs Hovlandavägen samt att det påverkar säkerheten för passerande cyklister vid Hovlandavägen. Därav är granskningsförslaget att befintliga GC-vägen kommer att breddas och möjliggöra för en lokalgata för de boende hos Hammarö bostäders flerbostadshus, där dom kan ta sig till parkering i norr och sydväst av planområdet.

3. Byggnaderna närmaste Villorna mot norr är önskemålet att byggnaderna blir i endast i två plan som det är idag samt att prick marken utökas maximal för att inte inskränka på ljus från den runda solen. Dom fastigheter som berörs mest är fastigheterna 1:74, 1:508, 1:420 samt 1:454.

Kommentar: En skugganalys har tagits fram efter samrådet och lagts till i planbeskrivningen. Med stöd av skugganalysen har prickmarken utökats i norra delen av planområdet och bygghöjden har begränsats från en byggnadshöjd på högst 10 meter till en högsta nockhöjd om 11 meter, vilket motsvarar höjden på befintlig byggnad. Samt att begränsning om högsta byggnadshöjd har reglerats till 4 meter i norr samt 8 meter öst.

Fastighetsägare 2

Fastighetsägarna ser positivt till att byggytan begränsas till 40%.

Fastighetsägarna oroar sig för att det enligt planbeskrivningen kan hamna huskroppar som har en byggnadshöjd på 10 meter 4,5 meter från deras södra tomtgräns.

Fastighetsägarna anser att zonen utökas till att avspeglar så att huskroppar inte byggs längre norrut än vad befintliga huskroppar är idag. Vid en ombyggnad anser fastighetsägarna att utseendet i så stor utsträckning som möjligt efterliknar det angränsande villaområdet.

Vid allt för höga och närmre huskroppar så kommer det att skymma både ljus och sol för tomterna vilket innebär försämrade växtlighet i trädgårdarna och risk för mer fukt.

Det förslag som är visat innebär det en risk för värdeminskning för villorna om man bygger höga och allt för nära huskroppar.

Kommentar: Se ovanstående kommentar angående skugganalys och prickmark samt högsta nockhöjd.

Fastighetsägarna ser också att det skulle medföra en ökad trafiksituationen.

Fastighetsägarna anser att biltrafiken till lägenheterna inte skall ha infart via Norra Domarevägen då detta är en villagata.

Kommentar: Synpunkten noteras. Granskningsförslaget har reviderats sedan samrådet och även antalet tänkta bostäder har minskats till mellan 25–30 lägenheter i stället för 50, vilket innebär en minskning av uppskattade trafikrörelser från i samrådet 200 trafikrörelser till 100–150 trafikrörelser. Samtliga gator kring planområdet klassas som villagator. Cykelvägen har tagits med i planområdet för att säkerhetsställa en bra

lokalgata för de boende inom planområdet och som underlättar för parkering för de boende då dom kan nå parkering från antingen Norra Domarevägen eller Börjessonsvägen. På så sätt kan en tillfartsväg ordnas till parkeringsplats inom planområdet som inte utgör en större skillnad från dagens situation.

I aktuellt ombyggnadsförslag har det planerats för 1 parkering plats per lägenhet, vart kommer dessa att förläggas? Vad betyder det att all parkering kommer att ske på "kvartersmark"?

Innebär det parkering på villagator?

Kommentar: Granskningsförslaget har justerats sedan granskning angående infart via Norra Domarevägen och Börjessonsvägen (se kommentar ovan).

Antalet parkeringsplatser är baserat på kommunens parkeringsnorm vilket innebär att exploatörer som vill bygga flerbostadshus behöver säkerhetsställa att dom har utrymme för det antalet parkeringsplatser som parkeringsnormen anger för dom tilltänkta lägenheterna. Detta ska ske inom den kvartersmark för bostäder som exploatören förvaltar och redovisas i samband med deras bygglovsansökan. All parkering kommer att ske på kvartersmark som betyder i detta fall att man får parkera inom egen fastighet. Villagatorna i området har idag inget parkeringsförbud, dock kan det läggas till vid behov.

Fastighetsägare 3

I dagsläget fick fastighetsägarna höra att det inte finns en detaljerad beskrivning av exakt hur området ska se ut samt hur många bostäder/alternativ vård det ska bli. Fastighetsägarnas yttranden bygger på det muntliga som dom tog del av på samrådsmötet samt ny detaljplan för fastighet Gunnarskär 1:509 och del av Gunnarskär 1:455 som visar att den kan bebyggas med bostäder/vård.

De tre våningar som finns på de högsta husen idag mäter 9 meter förstod dom på mötet och anser att det är tillräckligt högt. Fastighetsägarna opponerar sig stort till förslaget att kunna bygga till 10 meter. De villor som angränsar närmast har redan i början av 90-talet fått vara med om att det höjdes från två våningar till tre våningar. Villa känslan i området försämras när det kan bli så höga byggnader som förslaget är tänkt att bebyggas till närliggande villor runt omkring.

Kommentar: Synpunkten noteras. Den tillåtna byggnadshöjden har anpassats efter befintlig byggnad samt efter skuggstudien som har genomförts. Den högsta tillåtna nockhöjden anges som 11 meter i granskningsförslaget (motsvarar högsta byggnadshöjd om 9 meter som i samrådsförslaget) samt två områden i plankartan där högsta tillåtna nockhöjd är lägre.

Den nya detaljplanen för Gunnarskär 1:509 och del av Gunnarskär 1:455 är tänkt att regleras till maxhöjd 10 m och 40% bebyggelse på markområdet. Fastighetsägarna motstrider inte att Gunnarskärsgården ändrar omfattning och utseende men VARFÖR måste den tänkta bebyggelsen stå alldeles inpå närmaste villaområde? när ändå nya stadsplanen beviljar endast 40% bebyggelse på Gunnarskär 1:509 och del av Gunnarskär 1:455 mark. Det borde finnas andra lösningar än det som Hammarbostäder och Hammarö Kommun har kommit fram till på övriga 60% friytor som finns att tillgå. Villors värde och attraktivitet försämras märkbart.

Det är trångt redan idag mellan villorna som gränsar till Gunnarskärsgården. Det är även begränsat med bilvägar och in och utfarter för att det ska bli en bra trafikgenomströmning.

Om det överhuvudtaget ska till nya byggnader får det vara till en maxhöjd på 7 m.

Kommentar: Detaljplaneförslaget har ändrats sedan samrådsförslaget, se ovanstående kommentarer. Se även tidigare kommentar om trafik och byggnadshöjd.

Det nya förslaget innebär att det inte kommer bli väsentliga ändringar på området att det kommer påverka omgivningen mer än vad det redan gör idag. Dock ses planförslaget som ett lyft för Hammarö som behöver utöka möjligheten för hyresrätter på hela ön.

Radhus i 2 våningar vilka kan placeras i vinkel i hörnet Gunnarskärsvägen/Hovlandavägen, mitt emot Hovlandavägen finns ett stort grönområde. Ytterligare ett radhus kan byggas mitt emot huskroppen intill grönområdet som gränsar till grannfastigheterna. Detta område är mer lämpligt för bebyggelse utav radhus och ger ett mer estetisk utseende, än att bygga utefter Gunnarskärsvägen som skulle gränsa mot fastighetsägarnas fastighet.

Fastighetsägarna yrkar på att den prickade marken utökas som man inte får bygga bostäder/vårdbyggnader på. Se bifogad karta där dom har skrivit 0/0 i fälten som vi yrkar inte ska bebyggas.

Dom närliggande villorna i norr ligger redan väldigt nära Gunnarskärgården. Om bebyggelse sker ännu närmare än vad det är idag, så förtar den egna villakänslan än mer, och det blir mer skugga.

På den utökade prickade marken som är i hörnet mot fastighetsägarnas fastighet yrkar dom att befintliga träd som finns där blir kvar och att detta område behålls som parkeringsplatser och kan utökas med fler parkeringsplatser på marken som idag köks/service byggnaden finns på. På detta område kan man även ha avfallsanläggning. In och utfarten till dessa parkeringsplatser får ändras om så att den inte gränsar precis till häcken som gränsar till närliggande fastighet.

Kommentar: Synpunkten noteras. Se ovanstående kommentarer angående det ändrade planförslaget, prickad mark och skugganalys.

I samrådshandling 2019-11-11, Detaljplan för Gunnarskärgården som finns att läsa på kommunens hemsida står det på sidan 11 att fastighetsägarnas fastighet har servitut på att använda del Gunnarskär 1:509 som infart till fastigheten från Gunnarskärsvägen.

Detta "servitut" är dock inte inskrivet i fastighetsregistret, se bifogade utdrag från Lantmäteriverket. Denna ansökan om inskrivning av servitut får ombesörjas av Hamröbostäder AB till Lantmäteriet.

Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen har korrigerats med ovanstående uppgifter.

Det är av största vikt att infarten till fastighetsägarnas fastighet inte minskas ner. Svängraden idag för att ta sig in och ut med deras ekipage är svårt nog.

Den väg som idag används som bilväg mellan Gunnarskärgården och fastigheterna norr om planområdet ska framöver enbart kunna användas som gång- och cykelväg som de uppsatta skyltarna redan idag visar, skyltarna blev uppsatta när Gunnarskärgården stod klar 1969/70. Dock med undantag för det servitut som ska gälla för fastighetsägarna att kunna använda del av denna cykel/gångväg för deras fordon att ta sig in och ut från deras tomt.

Kommentar: Noteras. Nämnda GC-vägen har inget stöd i gällande planen och har ingen betydelse för kommunens huvud-GC-nät. Prickmarken har

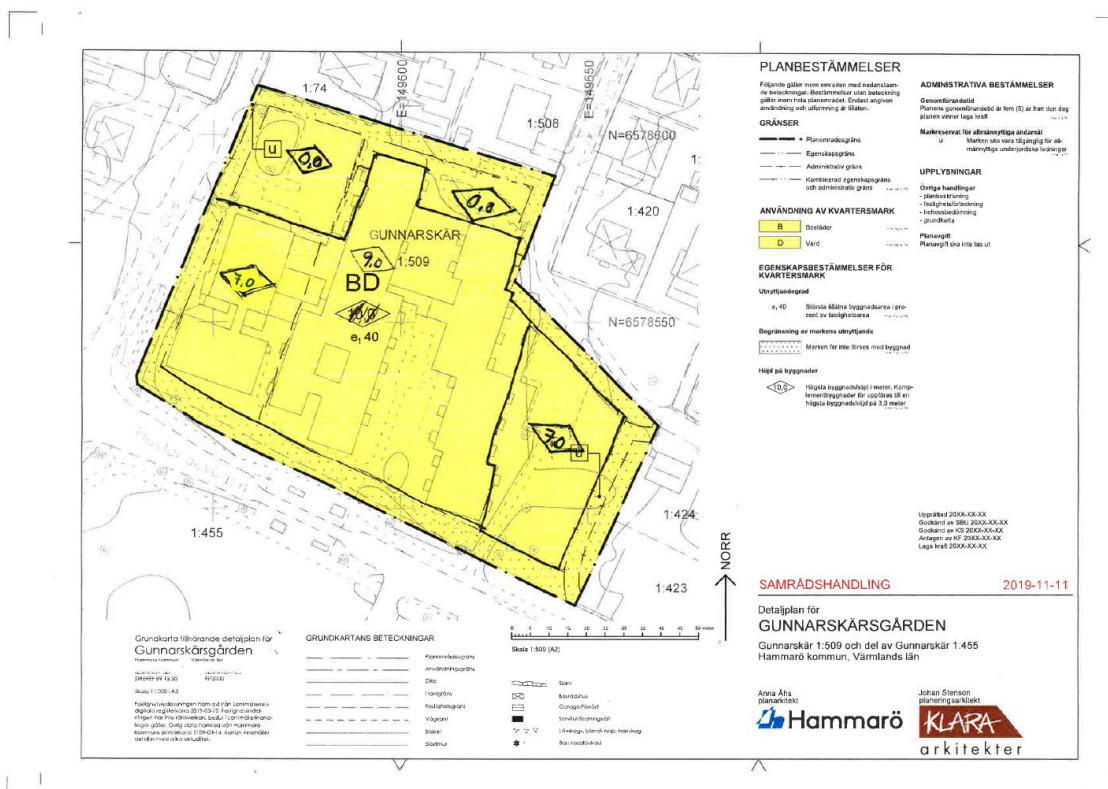
utökats i norra delen av planområdet vilket säkrar utfarten och innebär inte en större skillnad för hur området ser ut idag.

Den häck som gränsar till fastighetsägarnas gård, planterades utav Hammarö kommun. Här yrkar fastighetsägarna på att det planteras en tujahäck som får bekostas av Hammaröbostäder. När det byggs om till vanliga bostäder kommer det bli helt annorlunda med folk och bilkörning i rörelse under hela dygnet.

Kommentar: Synpunkten noteras. Planförslaget har ändrats sedan samrådsförslaget vilket innebär att det inte kommer bli en väsentlig ändring vid Gunnarskärgården från hur det har varit. Kommunen eller Hammarö bostäder kan inte bekosta för nyplantering av häck då den befintliga inte kommer påverkas av planens genomförande.

Området bör göras så likt ett villaområde som möjligt med så låga byggnader som möjligt. Även det estetiska bör behållas i så lågmälda färgskalor som möjligt, det benvita teglet bör vara intakt, och färger på träfasader bör smälta in i miljön utan att sticka ut.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformning och färgsättning inom ett detaljplanlagt område granskas vid bygglov. Vidare se ovanstående kommentarer kring byggnadshöjd.



Tilläggs synpunkt efter telefonsamtal: Ta bort trappan som hänger på Gunnarskärgårdens norra fasaden. Det medför säkerhetsrisker.

Kommentar: Synpunkten noteras. Trappan kan vara en utrymningsväg vid brand och detaljplanen kommer inte ålägga en rivning av trappan.

Fastighetsägare 4

Tisdagen den 3 december 2019 var fastighetsägaren kallad till ett samrådsmöte gällande Gunnarskärgården. Syftet med mötet var att fastighetsägare skulle kunna påverka och ha synpunkter. Fastighetsägaren inkommer här med en synpunkt-påverkan, då hen har sitt hus närmast beläget till nuvarande Gunnarskärgården.

Då dagvattenhantering/avlopp i dagsläget inte fungerar tillfredsställande, eftersom det redan nu är undermåligt dimensionerat, så får fastighetsägaren in vatten i sin källare. Det påpekade fastighetsägaren vid samrådsmötet den 3 december 2019. Vecka 50 har det kompletterats med en dräneringsslang utefter fastighetsägarens tomtgräns på Norra Domarevägen. Det i ett försök att leda bort vattenflödet mot fastighetsägarens fastighet från den asfalterade ytan vid Gunnarskärgården, om det kommer lösa problemet vet hen inte i dagsläget. Men fastighetsägaren anser det inte vara tillräckligt då hens fastighet även utsätts för stora mängder dagvatten från personalparkeringen öster om Gunnarskärgården.

Den nuvarande parkeringen lutar mot fastighetsägarens tomt och det saknas en dagbrunn som kan ta hand om det uppkomna vattenflödet.

Har sedan tidigare mejlat mina synpunkter till gat- och parkchef.

Kommentar: Dagvatten ska hanteras inom egna fastigheter och är fastighetsägarens ansvar (se ovanstående kommentar om dagvatten).

Det fastighetsägaren även sätter sig emot är den eventuellt tänkta tredje våningen på delar av Gunnarskärgården. Det skulle innebära att hela området blir skuggigare och solens strålar hindras att värma upp marken. På så sätt skapas ingen avdunstning och problemet förvärras.

Kommentar: En skugganalys har tagits fram efter samrådet och lagts till i planbeskrivningen. Med stöd av skugganalysen kommer prickmarken i norr utökas och bygghöjden begränsas inom vissa områden i planområdet. Se även ovanstående kommentarer kring byggnadshöjd.

Med hänsyn till klimatförändringarna med ihållande regnperioder, bör den asfalterade ytan minskas i området i stället för att ökas. Träd behöver planteras och dagvattensystemet behöver göras om.

Önskar ett personligt möte för att få ett förtydligande gällande byggnationen av Gunnarskärsgården. Fastighetsägaren bestrider nuvarande detaljplan gällande tillägg av våning/placering av byggnad och parkeringens placering samt eventuellt ökad parkeringsyta och byggnation.

Kommentar: Detaljplaneförslaget har kompletterats och ändrats sedan samrådet. Vid ytterligare funderingar finns kontaktuppgifter på kommunens hemsida.

Fastighetsägare 5 m.fl. (12 personer undertecknade)

Tillägg: Planens rubrik innefattar även "och del av Gunnarskär 1:455". Detta måste specificeras i planen, dvs vad den innebär för denna fastighet.

Kommentar: Noteras. Detaljplaneområdet har utökats sedan samråden och vilka fastigheter det gäller beskrivs i planhandlingarna.

Undertecknade närboende vill framföra följande synpunkter på förslaget till Detaljplan för Gunnarskärsgården:

Gunnarskär utgör ett område med villabebyggelse med trädgårdar. Det är ett viktigt skäl till att fastighetsägarna bosatt sig där. Gunnarskärsgården utgör även i nuvarande form ett avsteg från denna karaktär. Dess utformning och där bedriven verksamhet är dock ganska väl förenlig med omgivningen. De omfattande grönytorna och befintliga träd och buskar bidrar till detta. Fastighetsägarna finner det viktigt att en förändrad utformning inte ökar intrycket av urbanisering visuellt, och graden av störningar på omgivningen typ ökad biltrafik måste minimeras.

För de närmast boende måste höga, närliggande fasader, särskilt i söderläge, undvikas. Sådana skulle på vinterhalvåret även ta bort solljuset för de hus som ligger längre norrut, exempelvis vid Egnahemsvägen. Förutom minskad trivsel för de närboende kan även värdet av deras fastigheter påverkas negativt.

Fastighetsägarna yrkar därför på följande:

1. Det pickade område på kartan som ej får bebyggas bör göras bredare, med undantag för de befintliga huskropparna. Det kan rimligen följa den cykelväg som finns norr om dessa. Denna bör dessutom åter reserveras för gång- och cykeltrafik.

Kommentar: Se ovanstående kommentarer kring revidering av planförslagen samråd, prickmark och trafik.

2. Man bör indela fastigheten i zoner med olika maximal byggnadshöjd. Det finns inget bra skäl till att tillåta högre höjder än de nuvarande trevåningshusen, dvs 9 m. En 10 m hög fasad skulle ge ett betydligt mer urbant intryck, och öka husen skugga mot omgivande fastigheter. 9 m bör gälla den centrala delen där hus av denna höjd nu finns. I områdets periferi, dvs västra och östligaste delen, bör höjden maximeras så att endast tvåvåningshus (som de enligt samrådsmötet föreslagna radhusen) kan byggas, exempelvis till 7 m.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Se tidigare kommentarer angående byggnadshöjd och skugganalys.

3. Förslaget att begränsa bebyggelsen till 40% av arealen är bra.

Kommentar: Noteras.

4. Läget av nya huskroppar bör vara sådant att flertalet av befintliga större träd kan sparas (så som påpekas i planförslaget!). Det är viktigt att övervaka byggarbetet så att detta verkligen sker! De flesta av dessa träd finns i nordväst och i sydost, och de förslag till byggnation som nämndes på mötet skulle sannolikt kräva att de togs bort.

Kommentar: Synpunkten noteras och planbeskrivningen har kompletterats angående träd och vegetation bland annat om att vissa träd inom planområdet är utpekade i trädportalen och ett träd inom planområdet har fått skyddsbestämmelse om att marklov krävs för fällning av träd.

5. För att minimera störningen av grannarna i norr, och möjliggöra hänsyn till träden, bör man lägga radhusen närmast Hovlandavägen. Parkering kan då ske i nordväst, som nu, med viss ökning av arealen för detta. Infarten sker lämpligen längs tomtgränsen, då denna infart även behövs för fastigheten norr om planområdet.

Kommentar: Detaljplanens syfte har ändrats sedan samråd och syftet är inte att planlägga för radhus utan kommunal verksamhet samt hyresrätter.

6. För Gunnarskärgårdens östra delar bör man undvika att småvägarna i nordöst används som tillfart, för att inte öka trafiken på dessa. En direkt infart från Hovlandavägen bör inte vara omöjlig med tanke på denna vägs ändrade karaktär.

Kommentar: Synpunkten noteras. Se tidigare kommentar angående ny infart från Hovlandavägen och samt om trafiken inom planområdet.

7. Planen bör på lämpligt sätt reglera att åtminstone delar av nuvarande grönytor och vegetation sparas, inte bara nämna detta som en generalmålsättning (se även 4.)

Kommentar: Synpunkten noteras. Granskningsförslaget möjliggör för bevarande av grönytor och bevarande av värdefulla träd.

8. Tänk på byggnadernas utformning och färgsättning i samband med bygglov! Följer som smälter in i naturmiljön eller ansluter till kringliggande bebyggelse och är behagliga att se på. De nuvarande husen fungerar bra i detta avseende.

Kommentar: Synpunkten noteras. Byggnadsutformning och färgsättning inom ett detaljplanelagt område granskas vid bygglov.

Medverkande tjänstemän

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