

# Granskningsutlåtande

## Detaljplan för Kaptensvägen och Gråbergsvägen, Bärstad, Hammarö kommun

2020-05-11

Dnr 2016/151



# Inledning

Kommunstyrelsens förvaltning fick 2016-06-14 av kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en detaljplan för etablering av nya bostäder på fastigheten Bärstad 1:2.

## Planens syfte

Syftet med planen är att utöka området med ytterligare bostäder, ca 8 tomter med friliggande bebyggelse. I samband med att detaljplanen tas fram kommer även befintlig bebyggelse att regleras. Ytterligare är syftet att iordningställa samt skapa utrymme för vägarna inom området, som i och med planens genomförande kommer övergå från enskilt till kommunalt huvudmannaskap.

## Planförfarande

Planen är förenlig med gällande översiktsplan och upprättas med ett standard förfarande enligt PBL 2010:900.

# Samrådsskedet

## Samrådshandlingar

Samrådsförslag till detaljplan för Kaptensvägen och Gråbergsvägen, Bärstad godkändes av samhällsbyggnadsutskottet 2019-09-23

Samrådshandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om BMP
- Fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventering

## Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2019-09-16 har varit utsänt på remiss under tiden 2019-10-01 tom 2019-10-25. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista.

Samrådshandlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i kommunens kontaktcenter samt biblioteket.

## Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls i kommunhuset 7 oktober 2019. Minnesanteckningar från mötet bilägges samrådsredogörelsen.

**Minnesanteckningar för samrådsmöte finns bifogat i slutet av samrådsredogörelsen**

## Sammanfattning av samrådet

**Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra**

Christer Gunnarsson BoKlok housing AB

Trafikverket

Miljö- och byggnadsnämnden

Ellevio AB  
Lena Andersson  
Bildningsnämnden

## **Förändringar av planen p.g.a. inkomna synpunkter**

### **Planbeskrivning:**

Uppdaterat planområdets areal  
Förtydligat texten om inlösen av allmän platsmark.  
Kompletterat och korrigerat texten om gång- och cykeltrafik  
Kompletterat texten om buller  
Uppdaterat kartorna som visar nya fastighetsregleringar  
Förtydligat kring exploateringsavtal  
Förtydligat konsekvenser av planens genomförande

### **Plankarta:**

Korrigerat och uppdaterat grundkartan  
Förstorat grundkartan teckenförklaring  
Gråbergsvägen läge har justerats  
Ändrat bestämmelsen U<sub>1</sub> till U  
Naturmarken har tagits bort vid planområdets västra gräns undantaget för områden norr om Gråbergsvägen där den kvarstår  
Planområdets har utökats och naturmark har lagts till på Bärstad 1:11 mot Bärstad 1:19 för att möjliggöra en fortsättning på gc-vägen från Smultronvägen  
U-området på Bärstad 1.178 har ersatts av naturmark för att möjliggöra en framtida cykelanslutning norrut  
Lagt till en bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns för huvudbyggnader om 4,5 meter och komplementsbyggnader om 2 meter.  
Ersatt texten i bestämmelsen e<sub>1</sub> "inom egenskapsområde" till "inom användningsområdet" så att bestämmelsen istället omfattar hela kvartersmarken samt ändrat e<sub>1</sub> till e

## **Granskningskedet**

### **Granskningshandlingar**

Samrådsförslag till detaljplan för Kaptensvägen och Gråbergsvägen, Bärstad godkändes av samhällsbyggnadsutskottet 2020-03-02

Granskningshandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om BMP
- Fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventering
- Barnkonsekvensanalys

## **Utställning**

Planförslaget (Granskningshandling 2020-02-24 har varit utsänt på remiss under tiden 2020-03-09 tom 2020-04-03. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista.

Samrådshandlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida, i kommunens kontaktcenter samt biblioteket.

## **Sammanfattning av granskning**

### **Följande instanser/ sakägare har angett att de inte har något att erinra**

Trafikverket

Anders och Inger Lundqvist

Henrik Wiker

Lars-Erik Magnusson och Lina Hassel

## **Förändringar av planen p.g.a. inkomna synpunkter**

### **Planbeskrivning**

Tidsplan uppdaterad

Under kap Natur och kultur har text lagts till om biotopskyddad allé och att denna inte får fällas utan dispens från Länsstyrelsen

Under kapitlet buller har texten uppdaterats då hastigheten på Tynäsvägen sänkts till 40 km/h.

Vatten och avlopp. Texten har uppdaterats från u-område till naturmarken som i planområdets östra delar ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar.

Under kapitlet dagvatten har text lagts till om att dagvattnet ska omhändertas genom dagvattenbrunnar i gatorna.

### **Plankarta**

Grundkartan uppdaterad

Takvinkel begränsas till mellan 27 och 45 grader.

## **Övriga förändringar inför antagande**

## **Synpunkter som inte beaktats**

### **Från granskning**

Skyddsbestämmelse på alléträden

Ta ner alla träd och stubbar mot fastighetsgräns

Minska prickmarken

Naturmark/gc-väg i söder

För små fastigheter

Möjliggör för hög bebyggelse

Markförhållanden

Området tål inte denna exploatering

### **Från samråd**

För hög nockhöjd

Ingen ytterligare exploatering på Kaptensvägen pga trafik och djurliv

För små fastigheter

Skylt om genomfart förbjuden vid Gråbergsvägens fortsättning efter vändplan

Tynäsvägen ska färdigställas innan ytterligare bostäder

## **Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda**

Länsstyrelsen

Bo Jonsson

Tord och Anneli Hedberg

Jörgen Svensson

Dick Ström

Oisín Fitzgerald

Lennart Larsson

Ola Jonsson

Lena Svensson

## **Inkomna yttranden med kommentarer**

### **Statliga remissinstanser**

#### **Länsstyrelsen**

##### **Förslag till detaljplan för Kaptensvägen och Gråbergsvägen, Bärstad, Hammarö kommun**

D179c

#### **Ärendet**

Rubricerat förslag till ändring av detaljplan, upprättat med standardförfarande den 24 februari 2020, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 2 april 2020.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse samt reglera befintlig. Syftet är också att iordningsställa samt skapa utrymme för vägar som i området ska övergå till kommunalt huvudmannaskap.

#### **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 plankartan och planbestämmelser, naturvärden samt hälsa- och säkerhet angående buller. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter angående naturvärden.

Naturvärden

Kommunen har bedömt att trädraden längs med Tynäsvägen omfattas av biotopskyddbestämmelser. Kommunen bör undersöka möjligheten att märka dessa träd på plankartan, till exempel genom att träden ges planbestämmelsen [n], träd får inte fällas.

**Kommentar: Om träden omfattas av biotopskyddsbestämmelse så krävs dispens från Länsstyrelsen för att få ta ner träden. Vi anser det därför inte nödvändigt att lägga in en sådan bestämmelse i planen, dock så förtydligar vi det i planbeskrivningen.**

#### **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.

Plan- och bostadshandläggare Amanda Bäckström har fattat beslut i detta ärende.

Planhandläggare Meda Andersson har varit föredragande.

#### **Lantmäteriet**

##### **Detaljplan för Kaptensvägen och Gråbergsvägen, Bärstad**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-02-24) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

##### **OSÄKER GRÄNS I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK**

I planförslagets östra del har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut i direkt anslutning till gränsen mot Bärstad 1:4. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs denna gräns som har en felmarginal på 1,3 meter. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagt kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

För Lantmäteriet

Henrik Blomberg

**Kommentar: En fastighetsbestämning kommer att göras innan planen tas upp för antagande.**

#### **Trafikverket**

**Trafikverkets yttrande avseende granskning av detaljplan för Kaptensvägen och Gråbergsvägen, Hammarö kommun**

**Ärendet**

Trafikverket har tagit del av rubricerat underlag som syftar till att planera för utökad bostadsetablering på nordöstra Hammarö. Trafikverket har i samrådsskedet (TRV 2019/108162) yttrat sig i frågan.

#### **Trafikalstring**

I samrådsskedet lyftes att ytterligare trafikallsträng på nordöstra Hammarö indirekt kan komma att påverka framkomligheten på väg 236. I dagsläget finns under maxtimmarna vissa framkomlighetsbesvär längs det kommunala vägnätet såväl som säkerhetsbrister främst vid Nolgårdsområdet där väg 561 möter väg 236. Det är Trafikverkets åsikt att Hammarö kommun bör beakta vilken påverkan ytterligare bostadsetablering på nordöstra Hammarö får på trafiksituationen på området. Trafikverket är involverade i Hammarö kommuns arbete med att förbättra trafiksituationen på berörda vägar och därtill kopplade trafiksäkerhetsbrister på Nolgårdsområdet.

#### **Bedömning**

Trafikverket ser positivt på att Hammarö kommun arbetar för att hitta en trafikslagsövergripande lösning på trafiksituationen vid Nolgård och därtill anslutande vägar. Att situationen förbättras är en förutsättning för en långsiktig hållbar transportförsörjning av framtida bostadsområden på nordöstra Hammarö. Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget i granskningsskedet.

**Kommentar: synpunkt noteras**

#### **Övrigt**

För ytterligare information och planeringsunderlag se bla "Transportsystemet i samhällsplaneringen" på Trafikverkets hemsida:

- [www.trafikverket.se/samhallsplanering](http://www.trafikverket.se/samhallsplanering)
- <https://trafikverket.ineko.se/se/information-och-rad-vid-kommunal-detaljplanering-nar-statlig-anlaggning-kan-paverkas>

#### **Adam Nilsson**

Biträdande samhällsplanerare  
Trafikverket, Region Väst

### **Kommunala remissinstanser**

#### **Bildningsnämnden**

##### **Detaljplan för Kaptensvägen Gråbergsvägen**

##### **Bildningsnämndens arbetsutskotts beslut**

Bildningsnämndens arbetsutskott lämnar synpunkten att de inte kan garantera barn en förskoleplats inom 1 km. I övrigt ser bildningsnämnden positivt på att en barnkonsekvensanalys genomförts och har inte att erinra.

**Kommentar: Synpunkt noteras**

#### **Servicenämnden**

Service har inget att erinra mot granskningshandlingarna. Men vi vill upplysa om att högsta tillåtna hastighet har ändrats på Tynäsvägen vid aktuellt område från 1 april 2020. Högsta tillåtna hastighet är nu 40 km/h.

**Kommentar: Synpunkt noteras**

### **Miljö- och byggnadsnämnden**

Miljö och byggnadsnämnden ger följande yttrande avseende granskningsremiss för detaljplan Kaptensvägen/Gråbergsvägen. Bestämmelse om takvinkel bör kompletteras i plankarta med bestämmelse om takutformning om det är planförfattarens avsikt att det ska vara sadeltak, i övrigt har nämnden inget att erinra.

**Kommentar: Vi har istället för att enbart begränsa minsta taklutning lagt till en bestämmelse om att takvinkeln får vara mellan 27 och 45 grader.**

## **Yttranden från övriga**

### **Privatpersoner**

#### **Karin Forsberg**

Med avseende på ovan refererade planförslag så vill jag framföra att vi anser det oerhört viktigt att "naturområdet" mellan Kaptensvägen och Smultronvägen på ett tydligt sätt markeras som tillgänglig för passage för fotgängare/cyklister, dvs. att det (innan eventuell cykelväg anläggs) går att ta sig via det naturområdet från Gråbergsvägen till Bärstadskolan.

Vi vill även påpeka att det vid iordningställande av nya vägar behöver beaktas att det kommer krävas dränering. Redan idag ansamlas regnvatten på Gråbergsvägen och leder till problem. Hårdgjorda ytor riskerar att förvärra sådana problem om ingen dränering görs.

**Kommentar: Vi har i planen lagt in en remsa med naturmark just för att trygga en passage mellan Kaptensvägen och Smultronvägen, vilket också möjliggör anläggandet av en gc-väg. Gatorna kommer att dräneras med dagvattenbrunnar.**

#### **Bo Jonsson**

### **Synpunkter på detaljplan för Kaptensvägen Gråbergsvägen, granskningshandling 2019-09-16, reviderad 2020-01-27**

Jag har följande synpunkter på rubricerad handling:

Föreslagen detaljplan innebär att minst en fastighet inom området blir planstridig genom att minsta fastighetsstorlek anges till 1000 m<sup>2</sup>. Enligt Boverket och Plan- och bygglag (2010:900) är det "viktigt att se till att befintliga fastigheter inte oavsiktligt blir planstridiga". Vidare anger Boverket och PBL att:

"Om avsikten med bestämmelser om fastighetsstorlek är att befintliga fastigheter ska bli planstridiga måste detta framgå tydligt i planbeskrivningen. Det bör framgå varför kommunen valt denna reglering, hur planbestämmelsen ska uppfyllas för dessa fastigheter och vilka konsekvenser detta får för fastighetsägarna".



Med anledning av ovan hemställer jag om att kommunen ändrar föreslagen reglering av minsta fastighetsstorlek till 987 m<sup>2</sup> eller att jag om fastighetsägare ges andra alternativ för hur planbestämmelsen ska uppfyllas för fastigheter mindre än 1000 m<sup>2</sup> så att framtida eventuella bygglov kan ges.

Jag är sedan 2020-03-15 ägare till fastigheten Bärstad 1:125 (ansökan om lagfart via min bank inlämnad till Lantmäteriet, ägandedel är 100%). Fastigheten Bärstad:125 har enligt skatteverket en yta på 987 m<sup>2</sup>.

**Kommentar: Som det står i planbeskrivningen och som vi också diskuterat på telefon så kommer möjligheten finnas att köpa till mark från kommunen för att öka fastighetstorleken på Bärstad 1:125**

#### **Lennart Larsson**

Alla träden vid ostliga gränsen mot min fastighet måste tas bort på grund av säkerhetsrisk. Stubbarna tas bort. Återvändsplan avslutas så att fortsatt biltrafik kan framföras till min fastighet 1:4, 1:5.

**Kommentar: Träd som utgör en säkerhetsrisk får och ska tas bort.**

**Återvändsgatan kommer att utformas så det fortsatt är möjligt att nå din fastighet.**

#### **Ola Jonsson**

Yttrande över Detaljplan för Kaptensvägen Gråbergsvägen rev 2020-02-27

Kaptensvägens status är idag oklar- det är inte en samfällighet och inte en vägförening och den är inte en kommunal väg. Det är framfört från kommunens sida att skall göras lite bredare, med breddning söderut, asfalteras och förses med gatljus.

Efter denna åtgärd torde ingen ytterligare åtgärd behöva vidtagas med intilliggande mark varför jag anser det som onödigt att rita en remsa av min fastighet som prickmark= marken får inte förses med byggnad.

På väg 565 vägen mot Tye) ha det nyligen beslutats att hastigheten skall sänkas till 40 km/h i aktuellt område (genom Bärstad), det pågår också ett arbete med en vägplan för ny väg till Tye, när denna nya väg finns så torde ingen ytterligare åtgärd på intilliggande mark behöva ske och i likhet med förhållanden ovan anser jag därmed att det inte finns behov av prickmark utmed väg 565 på min fastighet Bärstad 1:15.

Totalt utgör nu föreslagen prickmark ca 440 kvm vilket motsvarar ca 16 % av totala tomtytan, det kan antagas att denna prickmark har en negativ påverkan på marknadsvärdet vid en framtida försäljning, varför jag anser att det är olämpligt att och troligen onödigt att markera prickmark utmed dessa vägar vid min fastighet.

**Kommentar: Prickmarken mot gata har inte lagts in på grund av att marken närmast gatan behöver finnas tillgänglig för ev breddning av gata eller buller. Utan prickmarken mot gata ligger där som ett säkerhetsavstånd mellan byggnad och gata, ett säkerhetsavstånd som vi använder oss av i stort sett alla detaljplaner.**

#### **Jörgen Svensson**

Naturmark vid 1:11 Lena Andersson. Vad menas med det? Namnbyte mot tidigare kartor?

Vändplats vid fastighet 1:19 samt påfart till nya området.

Gc-väg på i:11 då får jag det på 2 sidor av min tomt och blir mest utsatt på Kaptensvägen och det blir en 5-vägs korsning nära en vändplats och påfart till nya området.

Det finns bättre lösningar på detta övergångsställe vid stora vägen med stoppljus så blir barna mera skyddade från andra områden som idag cyklar rakt ut i vägen.

Kaptensvägen är en privat enskild väg tillhör den gamla bebyggelsen. Och det har tillkommit nya hus utan rätt att använda Kaptensvägen 8 st men dom har rätt att gå, cykla och rida på vägen men alla typer av motorfordon är förbjudna. Många vill ha en gc-väg men inte på sin egen tomtmark utan hos grannen säger man Ja till gc-väg kan man ha den på sin egen mark.

Listan som har gått runt har inte alla fått chans att skriva på fegt och dålig stil av grannarna på Kaptensvägen.

Lena Andersson 1:11 har hjälpt kommunen med vatten och avlopp + fibernät på sin tomt och har varit mycket tillmötesgående mot kommunen så respektera hennes vilja att inte lägga gc-väg på hennes tomt det finns andra alternativ.

Ola Jonsson är med i servicenämnden, Servicenämndens arbetsutskott, kommunfullmäktige och valberedningen för nya Moderaterna i Hammarö kommun och det blir jäv i denna fråga.

**Kommentar: Med natur på Lena Anderssons fastighet är syftet att möjliggöra för allmänheten att ta sig söderut mot Smultronvägen och vidare mot Bärstadskolan.**

**Hur ytan ska utformas finns inget beslut för än men någon typ av gång- och cykelväg är troligt. Vi förstår att ingen helst vill ha en gång- och cykelväg på sin fastighet, i samrådet hade vi ett annat förslag som tyvärr inte gick att lösa.**

**Anledningen till att den då blev på Lena Andersson fastighet är att det finns en befintlig gång- och cykelväg att ansluta till söder om hennes fastighet.**

**Man kan inte räkna vändplatsen utanför er fastighet som 5-vägs korsning då tre utav dom är utfarter från privata fastigheter vilket inte är ovanligt vid en vändplats.**

**I och med planen kommer vägen att bli kommunal och då har alla rätt att nyttja den.**

**Vi är tacksamma för att få ha dragit vatten, avlopp och fiber på Lena Anderssons fastighet.**

**Eftersom Ola Jonsson är personligt berörd i denna detaljplanen kommer han inte att delta i politiska beslut i detta ärende.**

### **Lena Andersson**

SYNPUNKTER PÅ UTSTÄLLD DETALJPLAN FÖR KAPTENSVÄGEN OCH GRÅBERGSVÄGEN BÄRSTAD.

Det finns många anledningar till att jag motsäger mig den del av detaljplanen som omfattar min fastighet Gråberg 1:11, för vilka jag redogör här nedan.

Min morfar köpte fastighet 1:21 i början på 1900-talet med tillhörande mark. Fastighet 1:21 är ett gammalt soldat torp. Mina föräldrar köpte denna fastighet av min morfar i början på 1930-talet. 1936 och 1937 byggde två av mammans bröder på denna mark, fastighet Gråberg 1:19 och

fastighet Gråberg 1:16. 1939 byggde mina föräldrar fastighet Gråberg 1:11 och hyrde ut fastighet Gråberg 1:21.

Gråberg 1:11 är den fastighet som jag förvärvade genom arv 1980.

Jag bor alltså på denna mark som tredje generation. Gråberg 1:11 är mitt barndomshem. Jag växte upp i detta område med lite Bullerbyanda tillsammans med min bror och fem kusiner i närmaste husen. I ett lite rött hus (nuvarande fastighet Gråberg 1:15) bodde tant Anna och över hennes tomt gick en väg till ett hus uppe i skogen, där en familj bodde som hade minkfarm. När tant Anna sålde kom en familj som inte ville ha en väg över sin tomt, vilket vi nog alla kan förstå. I det läget fanns en familj boende i skogen utan väg. Mina föräldrar lovade då att de fick använda vår mark för att ta sig fram. Detta var i slutet av 1960 talet eller början av 1970 talet. Så blev den remsa som på detaljplanen är inritad som Naturmark på min mark en väg för detta hus. Ett hus! När detta hus såldes och revs meddelade jag kommunen att jag skulle använda marken för eget bruk.

När kommunen (Lindesnäs) skulle anlägga vatten-och avlopp, fick kommunen lägga ledningarna på min mark. Jag ville inte vara till besvär även om det skar lite i mig med det ingrepp det ändå är och den begränsning det innebär på min fastighet. Ett problem som uppstod var att jag hade en biotopskyddad gammal björkallé med sex björkar. Efter många turer och aktiv medverkan från min sida beviljade Länsstyrelsen dispens för att allen skulle tas ner. Björkarna togs ned och forslades bort. Kilengården hade ansvar för detta och björkarna skulle ligga i skogen, förmultna och vara till nytta för insekter mm. Ett åliggande som kommunen hade för att få ta ner allen var att plantera nya björkar, detta har aldrig gjorts. Åren gick så blev dags att anlägga fibernät, återigen på min mark.

Av historiska skäl ingår en del av Kaptensvägen i min fastighet och det är logiskt att den delen omfattas av planen vilket den också gjort under pågående planprocess. Den naturmark som är inritad i närmare anslutning till min bostad fanns inte med vid senaste samrådet och jag motsäger mig starkt detta vilket jag dessutom menar är direkt felaktig hantering. Att smyga in en så väsentlig ändring efter samrådet måste vara direkt felaktigt.

**Kommentar: Kan inte tycka att den förändringen har smugits in. Det står tydligt i samrådsredogörelsen att den förändringen har gjorts, det står i planbeskrivningen hur det är tänkt och den är inritad i plankartan. Vi har också innan du fick handlingarna skickade till dig ringt och berättat om förändringen och erbjudit oss att ha ett möte med dig som du tackade nej till.**

Min närmaste granne som också är en av mina släktingar, äger fastigheten Gråberg 1:19. Han bor som fjärde generation och hans son är femte generation på denna mark. En eventuell cykelväg mellan våra fastigheter kommer att avskilja dem på ett icke önskvärt sätt. Detta känner ingen av oss bekväma med och det påverkar vårt dagliga liv negativt.

**Kommentar: Idag finns ett dike som avskiljer era fastigheter tror inte att en eventuell gång- och cykelväg problematiserar detta ytterligare då en gång och cykelväg är möjlig att korsa.**

Jag bodde några år i Karlstad på 1970-talet och prövade stadslivet och i samband med att mina föräldrar gick bort och det blev aktuellt att eventuellt sälja fastigheten kände jag att jag ville bo på landet i den trygga miljö jag växt upp i. Det vill jag fortfarande och är sedan 1980 ägare till fastigheten Gråberg 1:11.

Att planera ett nytt villaområde intill gammal bebyggelse fodrar noggrann och varsam planering. En förutsättning måste vara att man tar hänsyn till de värden och värnar om den miljö de som redan bor och bott där sedan länge har rätt till men även löser vägnät och logistik med de nya förutsättningarna. Att i panik i efterhand lösa ett gångstråk genom att ta min mark i anspråk är oansvarigt. Det är trots allt uppenbart att anledningen till att detaljplanelägga en del av min fastighet med omskrivningen naturmark är syftet att nyttjandet i förlängningen skall var gång- och cykelväg.

**Kommentar: Syftet med att lägga in bestämmelsen natur istället för gc-väg är att vi får en lite högre flexibilitet i hur vi ska utforma denna sträcka, dock så har vi förtydligat i planbeskrivningen att den främst är till för att möjliggöra en gång- och cykelväg för att tydliggöra det. Läger vi in en bestämmelse om GC-väg så ska hela den ytan, sträckan gånger bredd, vara gc-väg, nu kan vi istället se över hur det ska utformas, behoven kanske förändras, hur bred behöver den vara och förhoppningsvis i dialog med dig som markägare. Med en bestämmelse som Natur behöver det inte nödvändigtvis vara en gång- och cykelväg där men det finns en yta för allmänheten att ta sig mellan områdena och till den i söder angränsande gång- och cykelvägen.**

I sammanhanget kan också nämnas att jag fått mycket problem med vatten i källaren sedan skogen höggs ner och området söder om mig exploaterades. Då anlades ett dagvattensystem som mynnar i diket på min fastighet. Flödet i diket på min tomt har ökat markant och det kommer även mycket sand ur dagvattenledningen från det nya området som mynnar i diket på tomt. Jag har vid ett flertal tillfällen påtalat detta för kommunen som en gång var här och grävde ur sand men någon permanent lösning har inte genomförts och jag får leva med översvämningar och en situation med eller mindre konstant vatten i källaren. Detta påverkar i högsta grad menligt på min bostad.

**Kommentar: Har framfört detta till vår VA-avdelning som ska återkoppla till dig**

Sammanfattningsvis har jag följande invändningar mot att en del av min mark planlägges som naturmark.

Syftet med att planlägga marken som naturmark är att göra den tillgänglig och sannolikt inom kort anlägga en gång- och cykelväg. Omskrivningen naturmark är enbart till för att dölja det egentliga syftet.

**Kommentar: Se tidigare kommentar**

Naturmarken skiljer mig och min granne på ett för oss icke önskvärt sätt, (fastigheten Gråberg 1:11 och fastigheten Gråberg 1:19). I synnerhet om en gång och cykelväg anläggs.

**Kommentar: Se tidigare kommentar**

Ett gångstråk (gång och cykelväg) med gatljus förstör den lantliga miljön.

**Kommentar: Som vi skriver innan finns inget beslutat om hur en eventuell gång- och cykelväg ska utformas om den i så fall ska vara belyst.**

Det förstör känslan av lantlig miljö och inkräktar på privatlivet.

**Kommentar: Beror till stor del på utformning. Tror inte heller att den kommer att vara jättetrafikerad och att den på så vis kommer upplevas störande**

Ytan är mycket nära mitt hus och det saknas skydd mot insyn.

**Kommentar: Detaljer vi kan diskutera lösningar på**

Det stör det vilda djurlivet rådjur, älg, räv mm. som hör till denna miljö.

**Kommentar: Då området till stor del redan är bebyggd så tror jag inte att en eventuell gång- och cykelväg skulle påverka det vilda djurlivet.**

Min parkering försvinner och jag tvingas anlägga en ny på annan del av fastigheten vilket innebär ytterligare ett avsteg från den ursprungliga miljön och en inskränkning för nyttjande av min fastighet.

**Kommentar: Detaljer vi kan diskutera lösningar på**

Syftet med planläggningen är enligt min bedömning att marken skall vara allmänt tillgänglig och inom en snar framtid kommer att göras om till en gång- och cykelväg. Oavsett skapar man en osäker miljö med en "fyrvägs korsning" mellan stråket naturmark(gc-väg) samt en ny utfart från min fastighet, ny utfart från grannfastigheten samt vägen mot fastigheten öster om min. En vändplats är också inritad i anslutning.

**Kommentar: Uffarter från fastigheter eller en gång- och cykelväg är inte att inräkna som gator så att det skulle kunna anses som en fyrvägs korsning**

Anledningen till att jag bor här är att jag vill bo i lantlig miljö, det är mitt barndomshem, min morfar som en gång ägde marken. Jag har i stort sett bott här i hela mitt liv och vill fortsätta bo i en lantlig miljö utan att mötas av en trafikerad cykelväg när jag öppnar dörren eller tittar ut genom fönstret.

**Kommentar: Vi förstår att ingreppet inte är önskvärt för er del och vi har också försökt att lösa det på annat sätt tyvärr var det alternativet inte möjligt. Hur störande den kommer att upplevas kommer att till stor del bero på utformning. Tror inte heller att den kommer att vara jättetraferad och att den på så vis kommer upplevas störande men hade varit toppen om vi kunde ha satt oss ner som planerat och diskuterat oss fram till en lösning som är acceptabel för oss alla.**

Trots allt förstår jag alla som tycker att cykelvägen ska ligga över min mark, de som inte känner till hur det en gång varit och varför huset i skogen tilläts att ta sig fram här. Jag önskar att min situation förstås och respekteras. När jag satte upp ett staket var det för att markera att det var privat mark. Det var inte och har aldrig varit en allmän väg. Det behovet fanns inte innan det nya området byggdes då det i princip endast var någon av de grannar som bott här länge som enstaka gånger genade ut i skogen över min mark. Det är inte att jämföra med en allmänt tillgänglig naturmark (eller gc-väg).

**Kommentar: Som vi har pratat om har vi verkligen försökt att hitta en annan lämplig lösning för att undvika att behöva ta din mark i anspråk men som vi kan se finns det tyvärr ingen och vi ser att det finns ett behov för att ändå möjliggöra att man kan ta sig mellan områdena på ett säkert sätt.**

Man har tillåtit bebyggelse och nya detaljplaner i stora områden runt min fastighet. Man hade i samband med nya detaljplaner och beviljande av nya bygglov haft näst intill obegränsade möjligheter att lösa en gc-väg eller sträcka naturmark där de som väljer att flytta dit varit informerade från start. Att man på detta sätt nu väljer att våldföra sig på min fastighet för att dölja sitt misslyckande gör mig både upprörd, uppgiven och ledsen.

**Kommentar: Vi kan hålla med om att området hade mått bäst av att detaljplaneras i ett tidigare skede innan man tillät så många enskilda bygglov men tror ändå att resultatet i slutändan hade blivit ungefär detsamma.**

Då Naturmark lagts till på min fastighet efter senaste samrådet förutsätter jag att detta tas bort och om inte anser jag att processen måste tas om. Detta är en för betydande ändring för att "smyga" med efter samråd.

**Kommentar: Enligt Plan- och bygglagen har man rätt att göra förändringar i detaljplanen mellan samråd och granskning. Samrådsförslaget är just ett förslag som man efter inkomna synpunkter på samrådet kan förändra innan det ställs ut för granskning. Däremot får man inte göra väsentliga förändringar efter granskningen och inför ett antagande utan att ställa ut planen igen på granskning.**

### Dick Ström

Många förbättringar i planen men vi vidhåller fortsatt att de nya tomternas storlek är för små för att passa in bland befintlig bebyggelse på ett sätt som upprätthåller områdets karaktär.

**Kommentar: Tittar man på närliggande områden så är det större tomstorlekar i detta planområde**

### Tomas och Caroline Bäckman

Jättebra revidering av det förra förslaget. Cykelvägen är ännu bättre placerad nu. Inga nya synpunkter från vår sida!

**Kommentar: Tack**

### Oisin Fitzgerald

Hej,

nedan finner ni synpunkter på detaljplanen för Kaptensvägen och Gråbergsvägen.

#### Synpunkter

- Vårt tomt, Gråberg 1:18, har en brant lutning som består av postglacial finsand (med silt på norra delar av tomten) av 10-20 meter djup. Mark och egendom kan komma att påverkas av marksättningar som kan uppstå på grund av vägen och byggarbetet. Samma risk föreligger för garaget och de ledningar och rör som löper till och från byggnaden. Marksättningar och dess negativa effekter kan dessutom komma att visa sig långt efter, i form av sprickbildningar och sättningsskador.

**Kommentar: På byggnader som riskeras att påverkas vid närliggande byggnation görs besiktning av hus före och efter. Blir din byggnad skadad så har du rätt till ersättning**

- Gråbergsvägen är inte byggt för tungt eller mycket trafik även om det är asfalterat. Det är tveksamt om vägen bär för tunga transporter. Risken för sättningar och skador på de befintliga husen är stor.

**Kommentar: Då området har bebyggt i omgångar under många år och med då tung trafik som trafikerat vägen så ser vi inte att risken är större för skador idag men om skador uppstår gäller enligt ovan vägen ska också förbättras i och med planens genomförande**

- Höjden på de planerade husen är satt till 9 meter. Vad vi har uppmärksammat vid tidigare byggnationer så kommer man undan detta genom att höja marken, vilket har gjorts vid flera hus på vår väg. Detta gör att höjden på huset blir mycket högre. Restriktionerna på vilka hustyper som kan byggas är inte strikta nog, och hustyper som inte passar in kan byggas. Husen i området är 1,5 plans och byggda av trä. Bevis på detta är det stora stenhuset som fick bygglov på vår väg.

**Kommentar: Känns inte som ett troligt scenario då det är en stor kostnad att höja marken och förutsättningarna är inte desamma som nämnda exempel**

- Tomten öster om oss är inte lämpad till två hus, ytan är alldeles för liten, speciellt i den avlånga formen tomterna har. Och eftersom tomterna i området är större så blir detta

väldigt oproportionerligt.

**Kommentar: Minsta fastighetsstorlek är satt i planen till 1000 kvm, sedan är det upp till säljaren om han vill stycka av till två fastigheter när möjligheten finns.**

Vi önskar få bekräftelse på att det här mailet har mottagits.