



# Granskningsutlåtande 1

Detaljplan för Stiby 31:2, 31:6 och (del av) 9:87  
(Rökeriet), Hällevik, Sölvesborgs kommun

## Hur samrådet och granskningen har bedrivits

Ärendet handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Samrådet har enligt byggnadsnämndens beslut 2020-08-27 § 68 genomförts under tiden 2020-09-07 till 2020-09-28. 170 yttranden inkom, vilka sammanställdes i en samrådsredogörelse daterad 2021-04-26.

Granskning har enligt byggnadsnämndens beslut 2021-05-06 § 41 genomförts under tiden 2021-05-17 till 2021-06-07. Myndigheter och förvaltningar samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på Stadshuset och på kommunens hemsida under granskningstiden.

Sammanlagt ca 53 skriftliga yttranden inkom under granskningstiden, varav 52 med synpunkter eller invändningar mot planförslaget.

En andra granskning genomförs nu efter bearbetning av det första granskningsförslaget.

## Inkomna yttranden

### Utan erinran

Sjöfartsverket 210527

### Med erinran eller andra synpunkter

#### Regionala och statliga instanser

Länsstyrelsen 210705

Lantmäteriet 210601

Trafikverket 210520

E.ON 210601

#### Kommunala nämnder och bolag

Västblekinge miljö AB 210519

Sölvesborg energi 210604

Polismyndigheten 210604

Räddningstjänst 210607

Miljöförbundet 210623

#### Intresseorganisationer, föreningar, partier m.m.

Moderaterna 210607

Liberalerna	210606
Hembygdsföreningen Facklan	210531
Medborgerlig samling	210523
Centerpartiet	210610 (efter tiden)

Sakägare, bostadsrättshavare m.fl. (redovisas endast med initialer)

LN	210517
IP	210526
DB	210520
ÅF	210518
MV	210521
TO	210522
EP	210523
S-O P	210523
Anonym	210521
JS	210524
BA, K-Å A	210530
MS och AS	210531
JH	210531
CH	210531
HB	210531
MS, CD, AM	210601
MM	210601
HH och B-O H	210531
US	210607
BA och LA	210607
JA	210607
AÅ och UÅ	210607
BA och BA	210607
CB och JB	210607
PK	210607
PR	210607
UJ	210607
PJ	210603

BH	210606
IP och P-A P	210606
CB	210606
ÖN, GN, ON och TN	210606
LR	210606
BB och GB	210603
AB	210602
MS	210602
SB	210602
EB	210602

## Regionala och statliga instanser

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig i samrådet med synpunkter på förorenade områden, översvämningrisk, geoteknik och kulturmiljö.

Utän tydlig hantering av riskerna med stigande havsnivåer går det inte att avgöra om dagvattenhanteringen kan påverka MKN eller markens lämplighet. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att provtagningen inte visar på några resultat som påverkar lämpligheten för bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen vidhåller att risken för översvämning inte behandlas på ett tillfredställande sätt i detaljplanen. Markens lämplighet för bebyggelse och eventuella behov av skyddsåtgärder behöver klarläggas ytterligare innan detaljplanen beslutas. Länsstyrelsen vidhåller att stabilitetsutredningar behöver genomföras. Risker kan inte uteslutas enbart på det ställningstagandet som kommunen gör, utan måste baseras på fakta.

Länsstyrelsen kan inte göra en tydlig bedömning när det gäller MKN för vatten då kommunen i planprocessen inte har kunnat visa på en tydlig hantering av riskerna med stigande havsnivåer. Länsstyrelsen står fast vid de synpunkter som framfördes under samrådet och ställer sig även frågande till kommunens bemötande av kommentarer som ifrågasätter och kritiserar byggnadernas höjd under samrådet.

Länsstyrelsens kvarstående synpunkter som kommunen behöver se över redovisas nedan.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet



Återanvändningen av massor bör föregås av kontrollprovtagning för att säkerställa att halter av PAH inte överstiger KM. Otjänliga- och överskottsmassor ska transporteras av godkänd transportör till en godkänd mottagningsanläggning.

#### Översvämningsrisk

Länsstyrelsen vidhåller att risken för översvämning inte behandlas på ett tillfredställande sätt i detaljplanen. Markens lämplighet för bebyggelse och eventuella behov av skyddsåtgärder behöver klarläggas ytterligare innan detaljplanen beslutas. Plan- och bygglagen anger att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor, översvämningar och erosion (2 kap 5§ PBL). Området är låglänt (mellan ca +1,0 till +1,7 m.ö.h.) och påverkas av stigande havsnivå. Det är därmed inte lämplig för bebyggelse med hänsyn till översvämningsrisk.

I planförslaget finns inte någon generell bestämmelse om markens anordnande, utan för att hantera översvämningsrisken används bestämmelser om lägsta nivå för färdig golvhöjd (+3,0 m över angivet nollplan) för byggnader och att entréer ska anordnas minst 2,8 meter över angivet nollplan. Det finns också utformningsbestämmelser om att byggnaders grundläggning ska vara resistent för en översvämningssituation. Länsstyrelsen anser att bestämmelser om utförande inte är tillräckligt, utan detaljplanen behöver säkerställa att marken är lämplig i övrigt. Vid bedömning av markens lämplighet är det inte tillräckligt att enbart bedöma om de planerade byggnaderna kan klara översvämningssituationer. Även omkringliggande mark inom planområdet bör bedömas. Detta gäller särskilt med avseende på vägar och gator och övrig tillgänglighet till byggnader. Risk är en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens och nybyggnation i ett riskområde innebär att konsekvensen av en översvämning ökar, vilket också innebär att risken blir större.

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer om säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden. Riktlinjerna är avsedda att bidra till att utveckla samhället på ett resurseffektivt sätt och förhindra att man bygger in sig i förutsägbara problem som i framtiden blir svåra och kostsamma att lösa. Säkerhetsnivån för nya bostäder utmed Blekingekusten är +3,0m (RH2000) med en planeringshorisont till 2100. Vilken planeringshorisont som har använts vid planläggningen i det här fallet framkommer inte i planhandlingarna, men mark som tas i anspråk för bostadsändamål förblir vanligtvis bostäder långt in i framtiden.

Vid planläggning ska byggnadsverkens funktion vid vattenstånd som motsvarar använd säkerhetsnivå också säkerställas. Eftersom översvämningsrisken enbart hanteras i anslutning till byggnaderna går det inte att bedöma huruvida detta är uppfyllt. Att säkerställa

byggnadsverkens funktion innebär bl.a. fungerande energiförsörjning och kommunalteknisk försörjning, t.ex. dricksvattenförsörjning, avloppshantering, telefoni och internet. Transformatorstationen i området ligger under säkerhetsnivån för översvämning och riskerar därmed att översvämmas, det finns inte heller några uppgifter om hur de brunnar som kan användas för vattenförsörjning påverkas av stigande havsnivåer och saltvatteninträngning. För bostäder bör tillgängligheten också säkerställas med tillfartsvägar som klarar översvämning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna. Inom planområdet kan detta t.ex. göras genom höjdsättning av vägar och gator. Förutom byggnader översvämmas stora delar av omgivande mark, inklusive vägar inom planområdet och samtliga vägar till och från det. Det finns ingen utredning om hur t.ex. räddningstjänst kan komma till bostäderna vid höga vattenstånd. Länsstyrelsen anser därmed inte att tillgängligheten till planområdet är säkerställd.

Översvämningsrisken för planområdet förstärks av grundvattenförhållandena på platsen då grundvattenytan ligger nära markytan och följer vattenståndet i havet. Med stigande hav stiger också grundvattenytan vilket påverkar sannolikheten för översvämning. I framtiden finns en risk att området permanent står under vatten eller att området är mycket svårt att dränera på grund av en höjd grundvattenyta. Detta innebär också att dagvattenhanteringen inte är klarlagd då den föreslagna hanteringen bygger på infiltration. Samtidigt anger dagvattenutredningen att avståndet mellan markytan och grundvattenytan bör vara minst 1 meter för att infiltrering ska vara möjlig.

Nyexploatering medför en möjlighet att utföra åtgärder som även minskar riskbilden för den befintliga bebyggelsen. Den aktuella detaljplanen sträcker sig ner till strandlinjen och i en detaljplan ska man kunna visa att exploateringen inte försvårar eller omöjliggör framtida skyddsåtgärder för befintlig bebyggelse vilket inte har gjorts.

Geoteknik, ras- och skredrisk samt erosion

Enligt 2 kap 4 § PBL får mark tas i anspråk för bebyggelse endast om den ur allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor, översvämningar och erosion. Markens lämplighet för bebyggelse och eventuella behov av skyddsåtgärder behöver därför klarläggas innan detaljplanen beslutas.

Länsstyrelsen förespråkar att marken är lämplig för det planerade ändamålet redan innan en detaljplan antas. Enligt 4 kap 14 § 4 p. PBL finns en möjlighet att införa en planbestämmelse att lov eller startbesked som innebär en väsentlig ändring av marken endast får ges om markens lämplighet för byggande har säkerställts genom att skydds- eller

säkerhetsåtgärder vidtagits. En förutsättning för detta är att tillräckliga utredningar genomförts för att bedöma vilka åtgärder som är lämpliga.

SGI och länsstyrelsen har tidigare påpekat att släntstabiliteten på området behöver utredas. Kommunen har gjort bedömningen att detta inte är nödvändigt då topografin är flack. Bedömningen grundas även på att fyllnadsmassorna på området underlagras av friktionsjord.

Länsstyrelsen vidhåller att stabilitetsutredningar behöver genomföras. Trots att landområdet är flackt ska det vid en stabilitetsutredning även tas hänsyn till bottennivåerna i hamnbassängen. Det är även oklart hur området kan påverkas av andra faktorer som exempelvis ökade laster, stigande grundvattennivåer till följd av stigande havsvattennivåer och översvämningar.

Behovet av stabilitetshöjande åtgärder har nämnts i planhandlingarna, bland annat utfyllnad med geotekniskt stabila massor och anläggning av byggnader på pålar/plintar. Det saknas planbestämmelser som reglerar detta. Av det geotekniska utlåtande som bifogats i planhandlingarna framgår att mer detaljerade geotekniska utredningar ska genomföras när planerade byggnaders laster/läge är kända. Länsstyrelsen anser att sådana utredningar behöver göras innan planen antas.

Länsstyrelsen noterar att även att uppgifter om befintligt erosionskydd och eventuella åtgärder kring förstärkning av detta inte nämns någonstans i planbeskrivningen eller på plankartan.

## **MKN**

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning.

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna.

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Den gäller även omgivningsbuller från vissa större, utpekade industrigrenar i de största kommunerna.



Länsstyrelsen kan inte göra en tydlig bedömning när det gäller MKN för vatten då kommunen i planprocessen inte har kunnat visa på en tydlig hantering av riskerna med stigande havsnivåer.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

#### **Kulturmiljö**

Länsstyrelsen står fast vid de synpunkter som framfördes under samrådet och ställer sig även frågande till kommunens bemötande av kommentarer som ifrågasätter och kritiserar byggnadernas höjd under samrådet.

I kommunens planbeskrivning görs bedömningen att bebyggelsen ur kulturmiljösynpunkt inte kommer att påverka de utpekade värdena negativt. Med hänvisning till aktuellt kulturmiljöprogram och påbörjat riksintresseunderlag, menar kommunen, ska byggnationernas utformning och detaljer bedömas i bygglovsprövning. Utifrån visualiseringen framgår det dock att volymen på de planerade huskropparna avviker från den äldre och nuvarande bebyggelsestrukturen i Hällevik på ett sätt som inte alls harmonierar tillsammans med den övriga bebyggelsemiljön. I texten framgår det också att utformningsfrågorna har stor vikt och ambitionen är att bebyggelsen ska utgöra ett slags modern tolkning av fiskelägets uttryck. Länsstyrelsen anser att detta inte är ett övertygande resonemang och att ett mer småskaligt alternativ ska övervägas.

Ur kulturmiljösynpunkt har länsstyrelsen anmärkningar på framställningen av bebyggelsens storskalighet och att den anförda genomsiktligheten inte är tillräcklig för att harmoniera eller värna om hänsyn till äldre bebyggelsestrukturer och miljön i helhet.

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet och risken för att påträffa sådan under grävarbeten anser länsstyrelsen vara obefintlig. Något tillstånd enligt 2 kap. Kulturmiljölagen erfordras därför inte.

#### **Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet**

Länsstyrelsen vill understryka vikten av att ha barnperspektivet i åtanke i det fortsatta planarbetet. Det är även viktigt att trygghet och säkerhet implementeras i arbetet med detaljplanen. Dvs trygghet till/från busshållplatser, till skola m.m. för att ingen, såväl unga som äldre ska känna sig otrygga. Det är även av vikt att områden som är allmänna tillgängliggörs för funktionshindrade. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att då området riskerar att drabbas av översvämning finns det en risk att trygghet och tillgänglighet till och från bl a. busshållplatser och andra viktiga målpunkter inte kan säkras.

#### **Trafikfrågor**

Det är positivt att kommunen har enbart en anslutning till området. Trafikverket anser dock att vald placering inte är lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt, då den ligger för nära befintlig anslutning på

Skonertvägen. Anslutningen ska klara kraven enligt gällande VGU (Vägar och gators utformning). Enligt VGU ska det vara minst 50 meter mellan anslutningar.

Trafikverket framförde i samrådet att för att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oefftergivliga föremål inom vägens säkerhetszon. Säkerhetszonen beräknas utifrån vägtyp, hastighet och trafikflöde. I detta fall är säkerhetszonen 2 meter från väggkant. Inom säkerhetszonen får inte parkering förekomma. Trafikverket anser att säkerhetszon behöver säkerställas i plankartan.

Parkeringsnormen för planområdet tar inte hänsyn till att användning av marken anges som centrumverksamhet.

#### *Kommentar*

*Diverse resonemang har utvecklats och utifrån genomförda utredningar och justeringar av planförslaget bör myndigheten nu fatta beslut på ett mer komplett underlag.*

#### *Dagvatten*

*Planförslaget har kompletterats med förtydligande information om olika tekniska lösningar som kompletterar föreslagen dagvattenlösning. Framst berör detta möjligheterna att säkerställa så att dagvatten kan nå havet efter fördröjning/rening en kulvert vilken vid behov (exempelvis vid höga vattenflöden och/eller pålandsvind) kan behöva stängas. Resonemang har även införts kring hantering av en situation med höjt grundvatten; ett permanent stående vatten i området kan vara en konsekvens av en vall eller mur för att minska översvämningsrisken vilket innebär att det i framtiden kan bli aktuellt att pumpa vatten till havet efter fördröjning/rening. Vid högre havsnivåer än lågpunkten i området idag (ca +1,0 möh) kring den planeringshorisont år 2100 som länsstyrelsen lyfter) kan pumpning behövas och bedömningen är att ytor för att hantera detta finns i området (exempelvis genom ytan för SKYDD, klimatreservatet, som införts i planen).*

*Angående kommentar kring byggande i låglänta områden är bedömningen att bestämmelse om färdig golvhöjd innebär att riktlinjer från länsstyrelsen efterföljs för föreslagen byggnation. Skulle en höjdsättning regleras utifrån att all mark i planområdet exempelvis anläggs med sin lägsta punkt på denna höjd (+3.0 möh) resulterar detta i orimliga höjder på mark och byggnader i förhållande till både Strandvägen och befintlig bebyggelse i Hällevik. Detta skulle ha en mycket negativ inverkan på landskapsbilden och de kulturella värdena på platsen. Därför anser kommunen att lösningar likt vall och/eller mur som kan*

*förhindra vatten vid extremväder och framtida scenarier är mer lämpligt.*

#### *Förorenade områden*

*En kompletterande fördjupad markundersökning med provtagningsplan har upprättats. Utifrån fyndens art och omfattning är bedömningen att marken kan bli lämplig för bostadsbebyggelse under förutsättning att föroreningarna hanteras. Information om behov av utgrävning och efterföljande sanering har därför införts i planen. En planbestämmelse har införts om att föroreningar behöver avhjälpas innan bygglov respektive marklov beviljas (samt information om att grävarbeten behöver anmälas utifrån föroreningsförekomsterna).*

#### *Översvämningsrisk*

*Planförslaget har arbetats om i syfte att hantera översvämningsrisker. Framst har en yta för skydd skapas, i en tio meter bred zon längs vattnet (arbetsnamnet är "klimatreservat"). Denna yta innebär att det säkerställs att plats finns i området för olika typer av lösningar och åtgärder som i framtiden kan krävas för att möta klimatrelaterade utmaningar (främst konstruktioner för att möta översvämningsrisken). Information från kommunens egna översiktliga underlag kring översvämningsrisker har införts i planbeskrivningen. Klimatreservatet innebär också att lågt belägen bebyggelse och infrastruktur väster om planområdet skulle kunna skyddas av framtida åtgärder.*

*En höjdsättning för kvartersmark har skapats i plankartan och bygger på ett resonemang för dagvattenhantering (med marklutningar till en lågpunkt vid havet i öster, nära befintlig utsläppspunkt för dagvatten). Även transformatorstationen säkerställs i denna höjdsättning. Parkeringsområden i söder och väster samt de två mindre gatorna lutar mot den centrala delen av planområdet, där olika typer av lösningar kan skapas för att hantera dagvattnet (främst svackdiken). Ytan för skydd (klimatreservatet) har inte höjdsatts (inte heller ett större antal punkter i området) då det behöver finnas en flexibilitet för framtida förändringar i projekteringen. Information om möjliga åtgärder och alternativ vid extremväder har införts.*

*Ovan har beskrivits att kommunens bedömning är att lösningar likt vallar och/eller murar är att föredra framför en höjning av området i sin helhet. Detta innebär dels att den lågt belägna*

*infrastrukturen och tillfartsvägar som finns väster om planområdet kan fortsätta utgöra den huvudsakliga tillgängligheten, men även att ett långsiktigt strategiskt arbete behövs från kommunens sida för att hitta möjligheter för att utföra liknande åtgärder i övriga Hällevik för att detta resonemang ska vara bärande. I en framtida fas mellan nuläge och framtida åtgärder (med extremväder där situationer av översvämningsrisk blir kännbara i området) kan Hälleviks översiktliga topografi utgöra en potential för tillfälliga lösningar. I de fall Hällevik drabbas av extrema vattennivåer innebär den övergripande topografi (högre i väster) att framtida lösningar för tillgänglighet kan skapas från lokalgator i väster (exempelvis Duvells väg och Skonertvägen). Dessa har en högre höjd och kan därför med olika typer av markåtgärder bearbetas och utvecklas så att de i framtiden kan få fastigheter för att avhjälpa situationer vid extrema vattennivåer. Dessa typer av markåtgärder vidtas med största sannolikhet i takt med övriga klimatåtgärder under en längre tid (Strandvägen höjs ligger utom kommunens påverkan då den är statlig). Av största vikt är lokalgatornas förekomst och höjdläge vilka säkerställs genom att de är planlagda som gator i gällande plan samt nyttjas av omgivande hushåll redan i dagens läge.*

#### *Geoteknik, ras- och skredrisk samt erosion*

*En översiktlig stabilitetsbedömning har utförts vilken konstaterat att nödvändiga säkerhetsfaktorer uppnås vid en utfyllning i området för byggnation. Erosionsskyddet vid stranden har dock observerats som viktigt för områdets släntstabilitet. Fyllningsmassor på platsen innebär att säkerhetsfaktorer uppnår lämpliga nivåer om detta skydd kan behållas. Erosionsskydd behöver finnas och det befintliga kan med fördel utvecklas. Därför har även termen "erosionsskydd" lagts till i klimatreservatets bestämmelseområde för SKYDD och således säkerställts i planbestämmelserna. Kompletterande studier kan behövas inför projektering och byggnation, när en mer exakt omfattning av bebyggelse är känd. Kommunens bedömning är dock att denna utredning är tillräcklig för att intyga markens lämplighet för bostadsbebyggelse i den utsträckning som behövs vid planläggning enligt PBL.*

#### *MKN vatten*

*Resonemang om översvämnung har utvecklats och justeringar har gjorts av planförslaget enligt ovan. Myndigheten bör nu kunna fatta beslut om MKN för vatten baserat på ett mer komplett underlag.*

### *Kulturmiljö*

*Planförslaget har justerats till ett småskaligare alternativ, främst genom klimatreservatets yta för skydd samt bestämmelser om utförande. Samma värde har angivits för nockhöjd respektive takvinkel för samtliga huvudbyggnader i hela planområdet varpå bebyggelsens silhuett passar ihop med kringliggande befintlig bebyggelse på ett mycket bättre sätt. Konsekvensen är att förslaget nu kan "harmoniera eller värna om hänsyn till äldre bebyggelsestrukturer och miljön i helhet" så som länsstyrelsen lyfter det.*

### *Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet*

*Kommunen bedömer att justering beskrivna ovan innebär att frågor som lyfts kring trygghet och tillgänglighet även påverkas positivt av åtgärder inom klimatreservatet vilka kan minska negativ påverkan av översvämningssituationer.*

### *Trafikfrågor*

*Avståndet mellan in- och utfart till området är visserligen placerat i närheten av platsen där Skonertvägen ansluter Strandvägen från väster. Denna gata är dock av mycket begränsad omfattning, endast 2,5 meter. Vägen har inte kapacitet eller lämplighet för större flöden eller genomfartstrafik. Skonertvägen kan snarare betraktas som ett mindre gatustråk som betjänar ett fåtal närliggande bostadsfastigheter. Vägens anslutning till Strandvägen bedöms mer som en karaktär av utfart och bör därför inte utgöra en regelrätt korsningspunkt till vilken avstånd ska hållas vid planering kring statliga vägar.*

*Omnämnd säkerhetszon skyddas i reviderat planförslag genom att en yta för vegetation skapas längs Strandvägen, vilket innebär att trafiksäkerheten längs vägen kan säkerställas. Gällande centrumverksamhet har denna minskat i omfattning och ett informativt resonemang kring parkering för denna utvecklats i planbeskrivningen.*

## **Lantmäteriet**

### **Plankarta med bestämmelser**

Det framgår inte av bestämmelsen om utfartsförbud enbart avser fordonstrafik eller alla former av passage.

En planbestämmelse om utfart kan inte reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns. Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda

användningsområdena måste finnas inom samma plan. Vidare så regleras utfartsfrågor mot allmän väg i väglagen.

### Genomförandebeskrivning

Av genomförandebeskrivningen framgår inte hur genomförandet är tänkt att ske avseende E-området. Hur är rätten att ta sig till E-området tänkt att säkras?

Det framgår inte heller om fastighetsbildningsåtgärder är tänkta att ske med överenskommelse/köp som grund. Om åtgärderna istället prövas tvångsvis aktualiseras ersättningsfrågan som då utreds av Lantmäteriet, vilket torde vara en sådan ekonomisk konsekvens av plangenomförandet som ska redovisas i genomförandebeskrivningen.

### Grundkarta

För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än 3 månader.

#### *Kommentar*

*Bestämmelsen om utfartsförbud är angiven i enlighet med gängse planpraxis och det bedöms inte rimligt att specificera typ av fordonsslag. Främst eftersom det i PBL saknas motsvarande beslutade definitioner. I reglering av vägens säkerhetszon har linjen för utfartsförbudet lagts i egenskapsgräns istället för i plangräns.*

*Gällande E-området så nås det från området från parkering, alternativt från kommunägda områden vid strandbodarna söder om planområdet. Information om genomförandet har tillförts genomförandebeskrivningen. Om nödvändigt kan ett avtalsservitut upprättas.*

*Grundkartan har uppdaterats.*

### Trafikverket

Det är positivt att kommunen har enbart en anslutning till området. Trafikverket anser dock att vald placering inte är lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt, då den ligger för nära befintlig anslutning på Skonertvägen. Anslutningen ska klara kraven enligt gällande VGU (Vägar och gators utformning). Enligt VGU ska det vara minst 50 meter mellan anslutningar.

Trafikverket framförde i samrådet att för att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål inom vägens säkerhetszon. Säkerhetszonen beräknas utifrån vägtyp, hastighet och trafikflöde. I detta fall är säkerhetszonen 2 meter från väggkant. Inom säkerhetszonen får inte parkering förekomma. Trafikverket anser att säkerhetszon behöver säkerställas i plankartan.



### *Kommentar*

*Se identisk besvarad synpunkt från länsstyrelsen.*

## E.ON Elnät AB

E-området tycks ha hamnat på fel plats i plankartan. E.ON vill förtydliga att vi idag redan har en transformatorstation inom området. I planbeskrivningen går att läsa att ”Inom området finns behov av elnätsstation, yta avsätts i södra delen av planområdet”. Detta är inget som jag vet något om eller fått information om. Har ni annan information får ni gärna kontakta mig angående detta.

E.ON yrkar för att våran befintliga nätstation ska få ett E1-område – Transformatorstation (se förtydligande i bifogat dokument ”karta förtydligande E-område”). E- området bör ligga ”inuti O:an” i fastighetsbeteckningen 11:10. Se bifogat förtydligande samt bifogat foto.

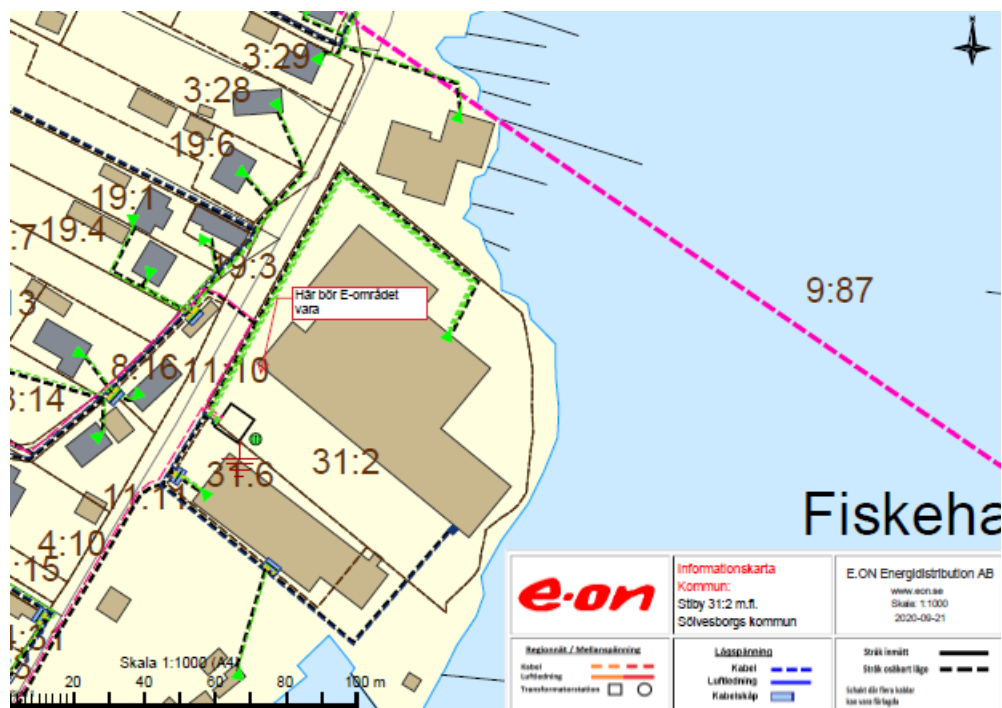
Transformatorstationen ska enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

E.ON hemställer därför att det i plankartan sätts ut ett E-område kring transformatorstationen där marken ska vara tillgänglig för elektriska anläggningar. Ett minsta område på 6 x 6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

E.ON vill ha u-område för markförlagd högspänningskabel i västra delen av plankartan, samt eventuell strecka in mot transformatorstationen.

För att högspänningskabeln ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten om det visar sig att kabeln hamnar inom kvartersmark. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar”.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.



### Kommentar

*Placeringen av transformatorstationen har gjorts utifrån den plats och skyddsavstånd som den kräver. Den befintliga stationens placering är inte lämplig och det nya läget har flera fördelar.*



## Kommunala nämnder, bolag m.fl.

### Västblekinge miljö AB

I planförslaget under rubrik avfallshantering (s 25) anges att underjordiska behållare kan användas för avfall och återvinningsmaterial. VMAB har endast hämtning av matavfall och restavfall med krantömmade fordon, ingen hämtning sker av returpapper (tidningar) eller förpackningar med krantömmade fordon. VMAB hämtar returpapper och förpackningar i kärl med komprimatorbilar. VMAB känner inte till någon aktör i västra Blekinge som har denna hämtning med kranbil. Lämpligen planeras hämtning av returpapper och förpackningar i kärl.

För renhållningen är framkomlighet till insamlingsplatser viktigt, den väg som är tänkt för renhållningsfordon är enligt uppgift från SWECO dimensionerad för 10 meter långa fordon, de fordon som används i området är i dagsläget 10.9 meter långa. Framkomligheten för renhållningsfordonen behöver säkras.

#### *Kommentar*

*Synpunkten noterad, avsikten är att långsiktigt säkerställa plats för hantering av avfall. Oavsett avfallstyp är två sådana platser identifierade och reglerade som plats där endast komplementbyggnad får uppföras, troligen är det miljöhus som är aktuellt att anläggas på dessa platser i ett kort perspektiv.*

### Polismyndigheten

Ordning och säkerhet.

Ur ordnings och säkerhetssynpunkt är det viktigt att tänka på att planerad bebyggelse ligger nära vattnet. Som för barn eller andra i vissa situationer kan innebära farlig plats. Det är därför viktigt att man tänker på säkerheten med detta som perspektiv. Skyddstaket för barn? Eller så att bilar/ fordon inte kan köra över kanten till vattnet mm.

Vidare bör man ha med i beräkningen hur denna bebyggelse kommer påverka trafiksituationen i området och närliggande område.

I övrigt har polismyndigheten inga synpunkter på aktuellt förslag.

#### *Kommentar*

*Detaljerad utformning av området prövas i efterföljande bygglovsprocess men då grundläggande krav på säkerhet och liknande finns i lagar och regler behövs inga planbestämmelser i*

*dessas frågor. De bedömningar som gjorts av trafiken i området handlar främst om att vägnätet inte kommer att påverkas negativt i kapacitetssammanhang. Däremot kan trafiksäkerhet sägas öka i området som konsekvens av vegetationsområde längs Strandvägen.*

## Sölvesborg energi

EL: Inga synpunkter.

Fiber: Inga synpunkter.

Fjärrvärme: Inga synpunkter.

VA: I planbeskrivningen står det att området ligger inom kommunalt verksamhetsområde.

Som vi beskrev det i vårt förra yttrande så är området anslutet till allmänt VA, men är helt eller delvis utanför befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp.

I övrigt så hänvisar vi till tidigare yttrande 2020-09-28.

### *Kommentar*

*Synpunkten noterad, den långsiktiga avsikten är att hela planområdet ansluts till det kommunala VA-nätet.*

## Räddningstjänst

Körslingan som nämns för avfallshanteringen bör anpassas så att den även kan nyttjas av Räddningstjänstens fordon. Detta innefattar bärighet, kurvradier, fri höjd och bredd.

I övrigt har Räddningstjänsten inget att erinra.

Vi anser att Räddningstjänsten inte ska utgöra en utrymningsväg från de planerade fastigheterna, men om så blir fallet ställer det vissa krav som är värda att nämna redan i planprocessen då de påverkar områdets utformning, även om vi förstår att det tillhör en eventuell bygglovsprocess.

Bärbara stegar får användas för utrymning upp till 11 meter, allt högre än det kräver höjdfordon, upp till 23 meter. Ska bärbara stegar användas krävs uppställningsplatser för dessa till varje lägenhet som vi ska utgöra utrymningsväg åt. Ska höjdfordon användas kräver även detta uppställningsplatser, färre till antalet men större i storlek.

Uppställningsplatser har särskilda dimensionskrav och ska hållas fria från bråte/fordon/snö året runt. Se Figur 1 för dimensionskrav.



Föroreningshalter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (mark som bl.a. kan användas till bostäder) har påträffats i fyra av totalt elva provtagningspunkter, utspritt över hela planområdet. Utifrån genomförd undersökning går det inte att friklassificera någon del av planområdet.

Resultatet ger inte en heltäckande bild av föroreningssituationen eftersom provresultat endast finns från enskilda provtagningspunkter och på utvalda djup. Föroreningarna är inte avgränsad i djup- eller sidled och uppskattningar av dess utbredning är osäker. Det går därför inte att med säkerhet uppskatta mängden förorenade massor inom hela fastigheten (och därmed kostnader). Undersökningen visar dock att avhjälpandeåtgärder kommer att krävas för att den markanvändning som föreslås i planen ska kunna genomföras.

En problematik med områden som har fyllts ut med okända massor är att det ofta är svårt att förutsäga var det förekommer föroreningar. Det kan inte uteslutas att det kan finnas högre halter av föroreningar i punkter eller områden som inte undersökts. Det är heller inte ovanligt att utfyllda områden i saneringsskedet visar sig vara mer förorenade än vad de initiala provtagningarna visat.

Miljöförbundet rekommenderar att en fördjupad miljöteknisk markundersökning utförs i syfte att utreda omfattningen av markföroreningarna mer grundligt. En fördjupad undersökning kan även ge underlag för en preliminär kostnadsuppskattning för avhjälpandeåtgärder samt för att säkra en bra masshantering, så att lämpliga massor återanvänds inom området i så hög grad som möjligt.

Miljökontroll bör utföras vid gräv- och schaktarbete för att säkerställa att Naturvårdsverkets riktvärden för KM underskrids samt för att klassificera överskottsmassor för vidare hantering.

Om avhjälpandeåtgärder inte kommer att genomföras innan planen antas, behöver det införas en planbestämmelse om att markföroreningar ska ha avhjälpits innan bygglov alternativt startbesked ges.

#### *Kommentar*

*Planhandlingarna utformades utifrån ambitionen om samråd och dialog. Förekomsterna av föroreningar har utretts fördjupat och en dialog har här förts med Miljöförbundet inför den andra granskningen där bestämmelser och information justerats. Dagvattenlösningen har korrelerats med de förekomster av föroreningar som hittats. Bedömningen är att planen fastslår de åtgärder som krävs för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål. De bestämmelser och underlag som planen utgör innebär att framtida exploaterings- och projekteringsprocess kan fortsätta arbeta med*

*bostadsbyggnation på området. Kompletterande undersökningar kan då behövas.*

## **Intresseorganisationer, föreningar, partier och övriga**

### **Moderaterna**

Hällevik är Listerlandets äldsta fiskeläge och beskrivs i kulturmiljöprogram från 1983:

"Hällevik är det äldsta av Listerlandets fiskelägen med en fast bosatt befolkning redan under medeltiden då det uppfördes fiskekapell. Den gamla bykärnan låg i huvudsak i norr om den nuvarande fiskehamnen. Listerlandets typiska bebyggelsemönster återfinns här, i form av långsmala tomter bebyggda med små framkammarestugor och tomter inramade av stenmurar."

-Hälleviks kulturhistoriska betydelse som välbevarat fiskeläge med historisk och direkt havskontakt samt närheten till småskalig befintlig villabebyggelse medför en naturlig ambition att bevara men även söka utveckla dessa värden.

-Planförslaget reglerar byggnader med en byggnadshöjd respektive nockhöjd som teoretiskt medger tre bostadsvåningar. Föreslagna höjder och taklutning innebär att transparensen förstärks samt att ny bebyggelse talar samma formspråk som befintliga rader av sjöbodrar i Hälleviks hamn.

I den ganska nyligen antagna reviderade översiktsplanen skrivs, att området är ingående i för "Hälleviks kulturhistoriska värden".

Detaljplanen tar inte tillvara på den typiska bebyggelsemönster som präglar området samt blir inte samma formspråk som bet sjöbodrar.

I det nya förslaget är det föreslagit en nockhöjd på 9,5 m samt 12,0 m samt taklutning på 35-45 grader.

Synpunkt: Detta motsätter vi oss.

-Vårt förslag är att nockhöjd fastställs till max 9,0 m på samtliga byggnader, alltså mer överensstämmande med i dag befintliga byggnader. Lägre nockhöjd är att föredra på några av byggnaderna. Totalt kan planförslaget medge ca 50 lägenheter fördelat på de fyra bebyggelsestråken. Volymerna som säkerställs via bestämmelserna utgör en tolkning av de historiska sjöbodarna samt Hälleviks befintliga omväxlande bebyggelse. Förslaget skapar viss transparens och förbättrar relationen mellan fiskeläget och havet i jämförelse med befintlig bebyggelse såväl som gällande plan.

Synpunkt; Vårt förslag är att byggnaderna ändras i storlek och antal för att anpassas till omgivande byggnader för att behålla det typiska bebyggelsemönstret.

Kulturmiljöpåverkan:

- Skyddsvärden: Område av riksintresse för kulturmiljövården. Ett arbete pågår för närvarande med ett nytt riksintresse för Listerlandet. Då Hällevik utgör Listerlandets äldsta fiskeläge innebär det att detta riksintresse kommer att utgöra ett viktigt ställningstagande kring värden i samhället. En dialog har förts med länsstyrelsen kring vad som kommer att påverka Hällevik. Sammanfattningsvis kan sägas att främmande volymer, material och strukturer kan ha en negativ påverkan på Hällevik. Bedömningen är att planbestämmelserna minimerar risken för negativ påverkan.

Synpunkt: Denna bedömning delar vi inte, då vi anser åtgärden vara av betydande påverkan på kulturmiljön.

-Kulturhistoriskt känslig landskapsbild: Planbestämmelserna säkerställer dock respektavstånd, transparens och luftighet vilket minimerar risk för negativ påverkan.

-Det historiska fiskeläget får en bättre relation till havet genom området i jämförelse med befintlig bebyggelse såväl som gällande plan. Planförslagets utformning minimerar därför risken för olämplig kontrastverkan i närområdet, i synnerhet genom att säkerställa respektavstånd mot befintlig bebyggelse.

Synpunkt: Denna synpunkt delar vi inte, då vi anser att det tar bort det typiska historiska fiskeläget.

-Förändring av utsikt eller landskapsmässigt/stadsmässigt skönhetsvärde?

-Hälleviks landskapsbild är kulturhistoriskt värdefull och känslig för olämpliga fysiska inslag. Planförslagets respektavstånd och transparens är av stor vikt för att motverka en negativ påverkan.

Synpunkt: Förändringen av utsikt eller landskapsmässigt skönhetsvärde kommer att upplevas som en negativ påverkan då föreslagna byggnadernas storlek i volym och höjd kommer att utgöra en negativ skugg effekt för omgivande bet byggnader, framförallt vid lågt stående sol.

-Påverkan på parkeringsmöjligheter?

Parkeringsbehov kan lösas på kvartersmark med vissa komplement som avtalas med kommunen, dessa bedöms inte påverka allmänhetens intressen eller andra frågor kring tillgänglighet och framkomlighet.

Parkering för befintliga och tillkommande lägenheter anordnas på kvartersmark. En parkeringsnorm kring 1,0 bil per lägenhet kan vara lämplig vilket skulle innebära ett behov av 50 parkeringsplatser vid normalt utnyttjad byggrätt.

översiktligt har lösningar studerats på ytor Strandvägen samt i huvudsak söder om området på del av hamnområde. Den samlade bedömningen är att parkeringsbehovet kan lösas inom planområdet.

Synpunkt: Ny parkering och överlämna kommunal mark för ändamålet.

Det är inte rimligt att kommunal allmän plats skall tas i bruk för privat parkering. Detta bör lösas inom området Stiby 31:2 och 31:6. Stiby 9:87 förblir kommunal mark för att behålla befintlig nyttjande för båtuppställning etc.

-Barriäreffekt: Planförslaget innebär en finmaskigare bebyggelsestruktur, promenadstråk längs vattnet samt minskad storskalighet i bebyggelsen är en stor förbättring i området.

-Anläggande av strandpromenad bekostas och driftas av kommunen.

Synpunkt: Denna åtgärd motsätter vi oss och anser att exploatören löser samt bekostar detta inom området.

Trafik:

Planområdet angörs med bil från Strandvägen som anknyter från den västliga infarten Haveliden till Hällevik. Trafikverkets trafikflödeskarta indikerar att trafiken på Strandvägen är mycket låg (2008 kring 230 fordon per dygn årligen, s.k. ÅDT).

Synpunkt: Hur ser trafikförhållandena ut 2020, bör ha förändrats avsevärt från noterat 2008.

Sjöbodarna, uppläggningsplatser, parkering, naturområde?

-Parallellt med planarbetet har en dialog förts mellan kommunen och hamnföreningen. Befintliga funktioner och strukturer i planområdets södra delar kan flyttas till ett område söder om sjöbodarna, vilket kan utvecklas och sammanbinda rörelsemöjligheter längs vattnet.

Synpunkt: Har samma dialog förts med de som har fritidsbåtar och fiskebåtar samt sjöbodarna som de använder i sin yrkesroll. Behov av utökning av området minskas om inte parkeringsplanen verkstäl/s.

Fastighetsägaren avser att förvärva områden utanför befintlig verksamhetsfastighet som krävs för att kunna genomföra planförslaget i norr och öster främst mindre vatten- och markområden.

Synpunkt: Exploateringen skall utföras inom bef. verksamhetsfastighet.

#### *Kommentar*

*Förslaget arbetas om till en lägre höjd där högst 2 våningar tillåts. Det är en begränsad andra våning då takvinkeln är brant. Det blir en nockhöjd på 9,5m över hela området mot i tidigare förslag där delar tillåts till 12 meter.*

*All byggnation blir en påverkan. Att omvandla området från fabriksbyggnader till bostäder blir en förändring men enligt kommunen till en förbättring. Hänsyn och anpassningar till platsen har gjorts under hela processen*



*utifrån kunskap och synpunkter. Kommunen behöver avväga de allmänna och enskilda intressen i planprocessen och hitta en balans där så många som möjligt blir nöjda. Förhoppningen är att fler blir nöjda i granskningsförslag 2.*

*Gällande parkering är det trångt med yta. För att kunna lösa behovet av boendeparkering behöver en yta som idag är kommunens regleras över till privat mark. Det finns mycket kommunal mark söder om området så kommunen ser inget problem med att en del av den ytan övergår till privat. Eventuellt kan också några av de parkeringarna också bli allmänna. Det finns ett uppdrag om att omvandla/utveckla den resterande delen av Stiby 9:87 under kommande år.*

*Kommunen är angelägen om att strandpromenaden blir allmän och bekostas och sköts av kommunen. Den ska inte kunna stängas av eller tas i anspråk av boende i området.*

*Trafiksiffrorna från 2008 kommer att uppdateras med nyare räkningar. I en kontroll av Trafikverkets räkningar visar det inte att trafiken ökat från 2008 till 2020. Siffror från 2012 vid fiskemuséet visar på något högre tal än längre in på Strandvägen.*

## Liberalerna

Liberalerna har tidigare yttrat sig över det ursprungliga planförslaget. Vi var då relativt positiva till en detaljplan som medgav bebyggelse som kunde smälta in på ett bra sätt till Hälleviks äldsta delar. De diskussioner som förts inom partiet sedan dess, har dock mynnat ut i att vi inte anser att byggnation av flerfamiljshus enligt den uppdaterade detaljplanen på något sätt kan harmoniera med den gamla bebyggelse som finns i närområdet. Vi anser fortfarande att det är positivt att något görs åt nuvarande industrifastigheter samt även att det finns intressenter som vill bygga flerfamiljshus. Vi tror dock inte att hamnområdet inom planförslaget är rätt plats för detta.

Vi säger därför helt nej till att området planeras för bostadsbebyggelse. Vårt förslag är att byta mark med fastighetsägaren och att erbjuda annan mark som är mer lämplig för flerfamiljshus.



Liberalerna i Sölvesborg vill att den aktuella ytan använts för havsnära aktiviteter. Exempelvis kan fritidshamnen byggas ut, en park med musikscen anläggas samt andra kulturella inslag kopplat till Fiskemuséet tillsammans med Hembygdsföreningen Facklan mm.mm. Lekplats för barn och boulebanor för de lite äldre. I anslutning till musikscenen kan det finnas en föreningslokal för exempelvis Jazzklubben och andra föreningar i närområdet. Det aktuella området bör planeras för t.ex. kulturmiljövård. Liberalerna yrkar på avslag av den föreslagna planen till förmån för ovan redovisade förslag.

#### *Kommentar*

*Det är lite missvisande att kalla husen för "flerfamiljshus" Höjden på husen sänks så att det nu blir högst två våningar. Då takvinkeln är brant (45grader) behöver takhöjden vara 9,5 meter för att få en rimlig andra våning.*

*Att byta mark med fastighetsägaren är inte lätt. Kommunen äger förvisso en del mark i Hällevik men inte som är lämplig för denna typ av bebyggelse och som sökande dessutom kan tänkas vara villig att byta med.*

*Kommunen håller med om att platsen kunde vara lämplig till en musikscen, boulebanor m.m. Det kunde det blivit om kommunen ägt marken och att rökeriet inte legat där. Den ytan finns dock söder om planområdet och där har också kommunen tankar om att förändra marken till en mer användbar yta.*

## Hembygdsföreningen Facklan

Hembygdsföreningen Facklan genom dess styrelse är i grunden positiva till att nuvarande industrilokaler rivs för att bereda plats åt bostäder, dock med hänsyn tagna till följande synpunkter.

I planbeskrivningen från stadsarkitektavdelningen, Sölvesborgs kommun, konstateras följande:

1. Hällevik har ett kulturhistoriskt värde och en betydelse som välbevarat fiskeläge med historisk och direkt havskontakt.
2. Planområdet har direkt närhet till småskalig befintlig villabebyggelse, befintliga sjöbodrar, befintlig småbåtshamn med kulturhistoriska stenbryggor och kåsar samt Hembygdsföreningen Facklans fiskemuseum.
3. Olämplig kontrastverkan ska motverkas.
4. Ny bebyggelse ska utformas så att karaktär och landskapsbild inte påverkas negativt.
5. Den nya detaljplanen ska säkerställa respektavstånd till befintlig bebyggelse och Strandvägen.

Sölvesborgs kommun har redan tagit ställning genom översiktsplanen, ÖP, som antogs så sent som 2020-04-27 och vann laga kraft 2020-05-21, alltså för endast 12 månader sedan. I denna ÖP beskrivs ingående Hälleviks kulturhistoriska värden. Planområdet pekats ut som nytt bostadsområde där särskilda utgångspunkter listas enligt följande.

- a. Planområdet är lämpligt för marklägenheter, möjligtvis i två plan.
- b. Planområdet ligger inom område för kulturmiljövård.
- c. Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv med geografiska bestämmelser.

Med denna nyligen antagna översiktsplan som anger att planområdet är lämpligt för marklägenheter, möjligtvis i två plan, är det enligt Hembygdsföreningen Facklan mycket märkligt att ett förslag till detaljplan är framtaget, har varit ute på samråd och nu kommer tillbaka för granskning där det möjliggörs nybyggnation i tre plan där färdigt golv dessutom ska ligga 3 meter över havet.

Hällevik är dels ett genuint fiskeläge med stora och viktiga kulturhistoriska värden, dels Listerlandets pärla för såväl bofasta som den stora mängden sommargäster och dagsbesökare.

Hembygdsföreningen Facklan kräver en stark ambition från samtliga intressenter inklusive Sölvesborgs kommun att dels bevara, dels varsamt utveckla känslan av småskalig bebyggelse i denna unika miljö med anor flera hundra år tillbaka.

Materialval, form, färg och storlek på nybyggnation måste göras så att det aktuella områdets karaktär och landskapsbild, från såväl land- som sjösida, bibehålls och varsamt utvecklas.

De två foton på sidan 3 är kopierade från Sölvesborgs kommuns planbeskrivning, daterad 2020-08-01 samt 2021-04-26 och visar med all tydlighet varför den nyligen antagna översiktsplanen som anger marklägenheter, möjligen i två plan, inte bara bör utan måste följas.

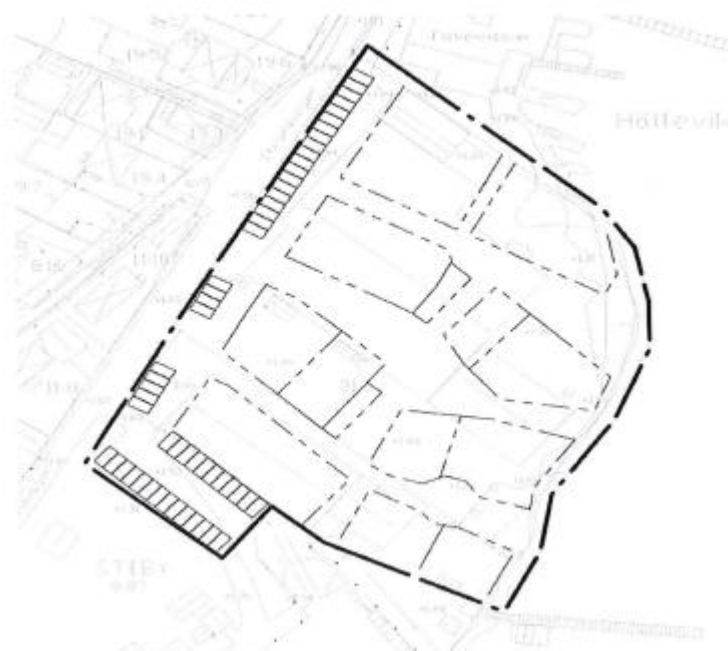
Det planförslag för planområdet som nu är ute för granskning möjliggör nybyggnation i tre plan, dessutom med färdigt golv 3 meter över havsnivån, vilket ger höjder som klart överstiger dagens byggnader och ger en närmast grotesk kontrast till omkringliggande bebyggelser. Dessa består av bostäder med trädgårdar och bodar uppförda under en lång tidsperiod som ger fiskeläget sin unika och genuina känsla. Att tillåta nybyggnation i 3 plan med de höjder som då krävs i detta planområde strider enligt oss i allra högsta grad mot de direktiv som angivits i Sölvesborgs kommuns översiktsplan. Planförslaget för planområdet strider enligt oss också mot all ambition att bevara och med stor försiktighet utveckla Hällevik med sin unika och genuina ställning som ett av Blekinges,

Sölvesborgs och Listerlandets äldsta fiskeläge med anor från medeltiden. Enligt planbeskrivningen, daterad 2020-08-01, pågår dessutom ett arbete för närvarande med nytt riksintresse för Listerlandet. Vidare konstateras i planbeskrivningen att Hällevik utgör Listerlandets äldsta fiskeläge vilket innebär att detta riksintresse kommer att utgöra ett viktigt ställningstagande kring värden i samhället. En dialog har förts med länsstyrelsen kring vad som kommer att påverka Hällevik.

Sammanfattningsvis kan sägas att främmande volymer, material och strukturer bedöms kunna medföra en negativ påverkan för Hällevik. Hembygdsföreningen Facklan anser definitivt att planförslaget minst sagt innehåller främmande volymer som vida överstiger befintlig bebyggelse.

Antal parkeringsplatser och deras placering för boende och besökare bör dessutom nog utredas.

Antalet fordon och därmed behov av parkeringsplatser tenderar enligt all erfarenhet att snarare bli fler än färre. Om endast ett fordon och således en parkeringsplats per bostad är kalkylerad i planbeskrivningen som medger 50 lägenheter kommer övriga fordon tillhörande de boende och gäster att parkeras på annan plats. Detta kommer garanterat att medföra olägenhet och problem för nuvarande boende och alla som använder Strandvägen som promenadstråk. Att dessutom placera samtliga parkeringsplatser utmed och i direkt anslutning till Strandvägen, se skiss nedan från planbeskrivning daterad 2021-04-26, kommer avsevärt att försämra känslan av ett unikt och genuint fiskeläge med anor från medeltiden.



Sammanfattningsvis kräver Hembygdsföreningen Facklan, genom dess styrelse:

- Att hänsyn tas i det fortsatta arbetet med detaljplanen för planområdet enligt ovanstående synpunkter vilket innebär att det i vissa delar måste göras om helt eller delvis.
- Att detaljplanen för planområdet företrädesvis medger bostäder i ett plan, möjligtvis i två plan för varsamt utvalda delar av nybyggnation dock ej nära Strandvägen samt viss centrumverksamhet med utformning väl anpassad och specificerad för Hälleviks unika miljö.

Detta enligt den nyligen antagna översiktsplanen.

- Att speciellt hänsyn tas till planområdets riksintresse för såväl friluftsliv som värden i samhället enligt miljöbalken.

Styrelsen i Hembygdsföreningen Facklan

Hällevik, 2021-05-29

Jan-Inge Andersson  
Karin Tell Dennegård  
Ingrid Christensen

Jenni Sällberg  
Erik Fogelström  
Yvonne Andersson

Charlotte Erixon  
Jonny Fridh

Sofia Brink  
Emilie Pilthammar

Samt adjungerade för arbetet med detta yttrande.

Jörgen Martinsson  
Peter Jeppsson  
Örjan Nilsson

### Kommentar

*Förslaget arbetas om till en lägre höjd där högst 2 våningar tillåts i enlighet med översiktsplanen. Det blir en nockhöjd på 9,5m över hela området mot i tidigare förslag där delar tilläts till 12 meter.*

*Takvinkeln låses till 45 grader i anpassning till befintlig bebyggelse för att minska kontrastverkan ytterligare.*

*Parkeringarna är svåra att lösa så att alla blir nöjda. De tar stor plats men är samtidigt väldigt angelägna att ha. Att ha parkering inne bland husen har alltid varit uteslutet då ytorna är knappa samt att det tar bort mycket av charmen med husen, tätheten och den tänka "mysfaktorn" Vill man fortfarande ha parkering i närheten är parkering utmed Strandvägen oundviklig.*

## Medborgerlig samling

Efter att kommunen fick in 170 yttranden kring det förra förslaget till detaljplan gjordes denne om och nu ligger återigen ett förslag på bordet.

Medborgerlig Samling i Sölvesborg har tagit del av förslaget och anser att inte heller det nya förslaget följer tankarna som finns i planbeskrivningen.

Om kommunen anser att de kulturhistoriska värdena i Hällevik som fiskeläge ska bevaras och att kontrastverkan ska motverkas, så kan inte byggnader i den storlek som nu åter igen finns ritade, godkännas. Ska landskapsbilden bevaras kan inte större byggnader byggas på platsen. Byggnaderna som nu är på förslag kräver även parkeringsplatser som kommer påverka trafiken på Strandvägen samt situationen som redan är krävande sommartid. Med en stor jazzfestival, mängder av besökare i Blekinges Österlen och det historiska värde som finns, behövs inte fler byggnader utan anpassade områden för boende och turister.

Medborgerlig Samlings förslag är att kommunen köper upp marken och gör om den till en plats där allmänheten, både yngre och äldre, kan samlas för samkväm. Anpassa något som passar in i landskapsbilden, som inte stör friluftsentresserna, kulturarvet eller den genuina känsla som Hällevik har.

Målet kan inte vara att bygga bort det som boende och turister kommer till Hällevik för.

Medborgerlig Samling vill helst att platsen görs om till ett allmänintresse, men därutöver enbart godkänner byggnation på ett plan med byggnader som är anpassade i sitt utseende för att matcha den runtomliggande byggnationen.

Medborgerlig Samling godkänner inte den detaljplan som nu är ute för synpunkter.

### *Kommentar*

*Förslaget arbetas om till en lägre höjd där högst 2 våningar tillåts i enlighet med översiktsplanen. Det blir en nockhöjd på 9,5m över hela området mot i tidigare förslag där delar tillåts till 12 meter.*

*Kommunen håller med om att platsen kunde vara lämplig till en musikscen, boulebanor m.m. Det kunde det blivit om kommunen ägt marken och att rökeriet inte legat där. Dock finns det inget intresse av att köpa marken i dagsläget. Nu vill sökande pröva möjligheten att kunna bygga bostäder på platsen. Yta för allmänintresse finns dock söder om planområdet och där har också kommunen tankar om att förändra marken till en mer användbar yta.*

## Centerpartiet

Centerpartiet anser att en förändring blir till det bättre om de gamla industribyggnaderna kommer bort. Man har gjort en illustration från sjösidan men de flesta av de boende kommer att sen bebyggelsen från landsidan. Att en ordentlig illustration från landssidan togs fram skulle vara av godo.

Den illustration som finns nu ger ett intryck av att det kommer att bli en stor svart klump fram till den gamla bebyggelsen. En ny bebyggelse behöver vara i harmoni och smälta ihop med den bebyggelsen som finns nu.

Även om arkitekterna anser att eftergifter gjorts kan man inte blunda eller bortse från att det blir en kontrast till den traditionella bebyggelsen. Då är det angeläget att huskropparna anpassas efter omgivningen vad gäller höjd, volym och färgsättning. Det är även av yttersta vikt att väl tilltagna siktgator skapas med tanke på dels befintlig bebyggelse och även de nya husen. En grupp med hus likt den stadsbebyggelse som finns i Ljungaviken vore förödande för Hällevik. Den förändring som görs nu ska ses under ett långt tidsperspektiv.

### *Kommentar*

*Förslaget arbetas om till en lägre höjd där högst 2 våningar tillåts i enlighet med översiktsplanen. Det blir en nockhöjd på 9,5m över hela området mot i tidigare förslag där delar tillåts till 12 meter.*

*Takvinkeln låses till 45 grader i anpassning till befintlig bebyggelse för att minska kontrastverkan ytterligare.*

## **Skrivelser från sakägare. Yttrande från övriga sammanfattas avslutningsvis.**

### **BA och K-Å A**

Som tidigare sagts välkomnar vi initiativet till att förändra från dagens stora verksamhetsbyggnader till något mera passande.

Vill också passa på och framföra att färgsättningen i det nya förslaget ser mycket bättre ut och går mera i stil med befintlig bebyggelse.

I detaljplanen påpekas vikten av att bevara det gamla Hällevik som är Listerlandets äldsta fiskeläge, så att inte Hälleviks kulturhistoriskt känsliga landskapsbild påverkas negativt. Förslaget ska inte heller utgöra en för stor och olämplig kontrast till befintlig bebyggelse. Allt detta känns otroligt viktigt och här har vi absolut samma uppfattning.

MEN med en byggnadshöjd som medger två och tre bostadsvåningar och maximalt utnyttjande av antalet byggrätter som innebär totalt ca. 50 lägenheter anser vi inte att ovanstående målsättning kommer att kunna uppfyllas. Tycker att det borde vara fokus på att anpassa de nya byggnaderna efter de äldre befintliga husen. Vilket skulle innebära att de nya husen inte skall vara högre än de befintliga. Höga byggnader och så många lägenheter på denna yta känns inte som vårt Hällevik.

Dessa höga byggnader kommer att skapa en enorm och olämplig kontrast mot övriga hus. Vi själva bor i ett rött hus med vita knutar från 1800-talet som har bevarats i generationer. Detta förslaget kommer att innebära att de nya husen kommer att ta över och dominera i den nya landskapsbilden. Detta gör att vi inte förstår hur man menar att det gamla Hällevik ska kunna bevaras, nej det kommer att bli dessa nya höga byggnader som kommer att ta över och bevarandet av det gamla Hällevik kommer tyvärr till stora delar att gå förlorad.

Tack för att vi ges möjlighet att ge våra synpunkter och förhoppningsvis kunna bidra till ett bevarande av Hällevik kulturhistoria.

#### *Kommentar*

*Förslaget arbetas om till en lägre höjd där högst 2 våningar tillåts i enlighet med översiktsplanen. Det blir en nockhöjd på 9,5m över hela området mot i tidigare förslag där delar tillåts till 12 meter. Dessutom kommer någon byggrätt för hus att tas bort vilket gör förslaget lite luftigare och att plats finns för skydd mot stigande havsnivå.*

*Takvinkeln låses till 45 grader i anpassning till befintlig bebyggelse för att minska kontrastverkan ytterligare.*

## IP och P-A P

Vi har gått igenom den nya detaljplanen för Stiby 31:2 och kan konstatera att det har gjorts några positiva förändringar sedan den tidigare detaljplanen.

Dock förstår vi fortfarande inte varför planen innehåller tillåtelse till att uppföra byggnader på 3 plan i mitten av området. Det skiljer sig definitivt från den bebyggelse som finns i Hällevik och eftersom detaljplanen skall bibehålla den karaktär Hällevik har av ett fiskeläge och att ett stort



motstånd till den nya bebyggelsen från sakägarna grundar sig på byggnadernas höjd förstår vi inte varför 3 plans möjligheten finns kvar. Vi avråder från att byggnader över 9 meter och 2 plan byggs.

#### *Kommentar*

*Förslaget arbetas om till en lägre höjd där högst 2 våningar tillåts i enlighet med översiktsplanen. Det blir en nockhöjd på 9,5m över hela området mot i tidigare förslag där delar tilläts till 12 meter. Dessutom kommer någon byggrätt för hus att tas bort vilket gör förslaget lite luftigare och att plats finns för skydd mot stigande havsnivå.*

*Takvinkeln låses till 45 grader i anpassning till befintlig bebyggelse för att minska kontrastverkan ytterligare.*

## MS och AS

Vi ser positivt på att en ny detaljplan skapas på området. De byggnader som står där idag är ingen prydnad och kommer vid rivning inte att saknas av någon.

Våra invändningar gäller den föreslagna höga exploateringsgraden samt formatet på byggkropparna och då speciellt dess höjder.

Exploateringsgraden.

Det höga nyttjandet av marken vilar på förutsättningen att kommunen överlåter allmän platsmark till exploatörens parkeringsbehov. Detta menar vi är orimligt. De nya bostäderna ska kunna klara sin parkering inom fastigheterna 31 :2 och 31 :6.

Fastigheten Stiby 9:87 söder om området behövs till södra hamnens verksamhet. En mindre parkering för allmänheten borde kunna få plats där. Vi saknar en analys av hur sommartidens parkeringsbehov ska lösas. Den tillkommande bebyggelsens egna säkert otillräckliga gästparkeringar kommer att innebära parkeringskaos på strandängarna/ grönytorna söder om planområdet.

Byggkropparna och hushöjderna ..

Det anges i planens syfte att " Hälleviks kulturhistoriska betydelse som välbevarat fiskeläge med historisk och direkt havskontakt samt närhet till en småskalig befintlig villabebyggelse medför en naturlig ambition att bevara men även söka utveckla dessa värden. Olämplig kontrastverkan ska motverkas ... "



Vidare anges att planområdet är ett riksintresse där främmande volymer, material och strukturer bedöms kunna medföra negativ påverkan på Hällevik.

Vi menar att den föreslagna planen står i stark kontrast mot ovanstående ambitioner. De stora volymerna kontrasterar alltför mycket mot den småskaliga bebyggelsen i samhället.

Byggvolymerna kommer att radera mycket av Hälleviks charmiga kvaliteter och skapa ett helt annat uttryck.

Det reviderade planförslaget innebär bl a att en del av bebyggelsen maximeras till två våningar i stället för tidigare tre. Vi menar att den förändringen ska gälla för hela planen. Vi konstaterar att det

också strider mot den ambition som kommunen formulerat i översiktsplanen daterad 2020 där utgångspunkten är marklägenheter, möjligtvis i två plan.

De högre volymerna förslås bli ännu högre än förut. Den tidigare maximala nockhöjden på 14.0 m över nollnivån verkar nu ha blivit 15.0 m efter att referensbasen ändrats.

Dessutom finns sakfel i planbeskrivningen. Visualiseringar av maximalt utnyttjande av byggrätter visar 2 plan för den sydligaste huskroppen ( liksom det anges i Sammanfattande kommentarer i samrådsredogörelsen) medan planförslaget redovisar 3 plan. Visualiseringen fyller en viktig funktion för att förstå en kommande bebyggelse och då kan det inte vara acceptabelt att planen medger utökad byggrätt.

#### Sammanfattning

Vi välkomnar nya bostäder på den plats Hälleviks rökeri finns idag. Emellertid förutsätter vi att bebyggelsen inkl parkering sker enbart inom fastigheterna 31 :2 och 31 :6 samt att planen medger bebyggelse i maximalt två plan.

#### *Kommentar*

*Förslaget arbetas om till en lägre höjd där högst 2 våningar tillåts i enlighet med översiktsplanen. Det blir en nockhöjd på 9,5m över hela området mot i tidigare förslag där delar tilläts till 12 meter. Dessutom kommer någon byggrätt för hus att tas bort vilket gör förslaget lite luftigare och att plats finns för skydd mot stigande havsnivå. Nya visualiseringar tillkommer på det.*

*Takvinkeln låses till 45 grader i anpassning till befintlig bebyggelse för att minska kontrastverkan ytterligare.*

*Gällande parkering är det trångt med yta. För att kunna lösa behovet av boendeparkering behöver en yta som idag är kommunens regleras över till privat mark. Det finns mycket kommunal mark söder om området så kommunen ser inget problem med att en del av den ytan övergår till privat. Eventuellt kan också några av de parkeringarna också bli allmänna. Det finns ett uppdrag om att omvandla/utveckla den resterande delen av Stiby 9:87 under kommande år.*

## MS, CD och AM

Det känns positivt att Hälleviks rökeri och fryshus ska rivas och bebyggas med bostäder.

Sid 5 i kommunens översiktsplan (laga kraft) 2020-05-21 listar marklägenheter möjligtvis i två plan. Varför finns det planer på 3-våningshus? Ni bryter mot era egna regler.

Sid 15, 16 och 18 Storskalighet ska begränsas. Planförslaget reglerar byggande med en byggnadshöjd respektive nockhöjd som medger 2 bostadsvåningar. Teoretisk möjlighet finns för 3 våningar. Höjd från marken 14 meter + 1,5 meters upphöjning av befintlig mark. Detta kallar jag storskalighet.

De större byggnaderna ska ligga i mitten, dock inte i centrum. Byggnad i ytterkanten kallar jag inte i mitten. Hur kan detta minska risken för negativ kontrastverkan?

Sid 20, 25 Elnätstationen i södra delen av planområdet är inte lämplig för oss som bor på Stiby 11:11. Den tar den lilla utsikt som finns kvar mellan nuvarande fryshus och sjöbodarna. Jag är tredje ev fjärde generationen i denna fastighet och kan förlora nästan all havsutsikt.

P platsen som går från Strandvägen mot hamnen, hur mycket ska den höjas? Varför finns det inte planerat för P platsen inne på gårdarna? När hyresgästerna får besök var ska de parkera och var ska båtägare och turister parkera? Min utsikt kommer att försvinna helt. Varför görs ingen ny trafikräkning? Den ni känner till är från 2008!

Om ni är villiga att lyssna på oss som redan bor här och kan kompromissa angående "höghus" kan vi bli nöjda.

### *Kommentar*

*Förslaget arbetas om till en lägre höjd där högst 2 våningar tillåts i enlighet med översiktsplanen. Det blir en nockhöjd på 9,5m över hela området mot i tidigare förslag där delar tillåts till 12 meter. Dessutom kommer någon byggrätt för hus att tas bort vilket gör förslaget lite*

*luftigare och att plats finns för skydd mot stigande havsnivå. Nya visualiseringar tillkommer på det.*

*Takvinkeln låses till 45 grader i anpassning till befintlig bebyggelse för att minska kontrastverkan ytterligare.*

*Gällande parkering är det trångt med yta. För att kunna lösa behovet av boendeparkering behöver en yta som idag är kommunens regleras över till privat mark. Det finns mycket kommunal mark söder om området så kommunen ser inget problem med att en del av den ytan övergår till privat. Eventuellt kan också några av de parkeringarna också bli allmänna. Det finns ett uppdrag om att omvandla/utveckla den resterande delen av Stiby 9:87 under kommande år.*

*Elnätstationens läge är svårt. Den kan inte hamna för nära befintlig- och föreslagen bebyggelse samtidigt som den ska finnas i närheten till området och inrymmas i detaljplanen. Omlokalisering prövas.*

*Transformatorstationen blir betydligt mindre än den inritade ytan då den också säkerställer att ytor finns för tillgänglighet och service m.m. vid sidan om.*

*Trafiksiffrorna från 2008 kommer att uppdateras med nyare räkningar. I en kontroll av Trafikverkets räkningar visar det inte att trafiken ökat från 2008 till 2020. Siffror från 2012 vid fiskemuséet visar på något högre tal än längre in på Strandvägen.*

## **Sammanfattning av de övriga ca 40 yttranden från privatpersoner, varav de fem mest kommenterade synpunkterna:**

---

1. Gestaltning, ex fult, fel skala, opassande, ingrepp i kulturmiljön, fel skala, olämplig kontrast m.m. ca 20 st.
2. För hög bebyggelse är föreslagen, ca 16 st.
3. Annat på platsen: för turister, äldreboende, café, park, ca 8 st
4. Parkeringsproblem, ska hållas inom egen fastighet, ca 5 st
5. För lågt över havet, ca 2 st

### **Kommentar**

*Ovan är en ungefärlig uppskattning av hur många som haft synpunkter inom en viss indelning. Det är relativt likt det sakägarna framfört vars hela*

*yttrandetext finns med här i redogörelsen. Detta är en stor minskning från de tidigare 150 yttranden under samrådet.*

*Läs mer om kommunens revideringar av förslaget, i enlighet med flera framlyfta synpunkter, under rubriken "Sammanfattade kommentarer" nedan.*

## **Sammanfattade kommentarer**

### Gestaltning av ny bebyggelse

De visualiseringar som tagits fram för att illustrera exempel på hur ny bebyggelse kan se ut ska endast ses som inspirationsmaterial. Det är i efterföljande bygglovsprocess som dessa frågor hanteras. Fokus i planprocessen är att pröva lämpligheten för bebyggelsens omfattning och endast till viss grad frågor om gestaltning. Av planhandlingarna framgår utgångspunkterna för gestaltungsarbetet. I efterföljande bygglovsprocess kontaktas närboende med möjligheter för synpunkter på ett detaljerat förslag, något som ännu inte finns för platsen då visualiseringarna endast utgår ifrån en av flera möjliga utformningar för området.

### Höjd på ny bebyggelse

Gällande höjden på nya byggnader har nu samma nockhöjd (9,5 m) och takvinkel (45 grader) nu angivits för hela planområdets huvudbyggnader i syfte att den nya hamnbyns bebyggelse i större utsträckning ska passa på platsen. Föreslagen byggnation innebär att två bostadsplan medges, i enlighet med översiktsplanens rekommendationer. Bestämmelsen om byggnadshöjd har tagits bort, då den kan motverka möjlighet till takkupa/frontespis (som många hus i Hällevik har idag) och göra bedömningar i bygglovskedet komplex.

### Lämplig markanvändning

I planprocessen prövas lämpligheten för en specifik markanvändning. Kommunens översiktsplan anger att bostadsändamål kan vara passande på platsen och kommunens övergripande arbete med bostadsförsörjning anger flera mål om att kommunen ska växa. I denna plan har fastighetsägaren för avsikt att utveckla området och den prövning av ändrad markanvändning vägs mot översiktsplanens rekommendation om bostadsändamål. Flera andra typer av markanvändningar skulle kunna prövas på platsen men kommunens bedömning är att dessa också kan utvecklas på kringliggande områden i Hällevik. På den aktuella platsen utgör bostadsändamål den markanvändning som kommunen bedömer som sammanvägt mest lämplig.

### Parkering och trafik

Gällande parkering finns inga större ytor tillgängliga i området. För att kunna lösa behovet av boendeparkering behöver ytor utom fastigheterna arbetas in i planen, idag är dessa kommunens ytor och utgör en del av ett öppet område utan specifika värden (främst diverse grönytor och transportvägar). Dessa regleras över till privat mark och då det finns mycket kommunal mark söder om området så ser kommunen inget

problem med att en del av den ytan övergår till privat. Eventuellt kan också några av de parkeringarna också bli allmänna. Det finns ett uppdrag om att omvandla/utveckla den resterande delen av Stiby 9:87 under kommande år. Gällande trafiken så har trafiksiffrorna nu uppdaterats med nyare räkningar. I en kontroll av Trafikverkets räkningar visar det inte att trafiken ökat från 2008 till 2020. Siffror från 2012 vid fiskemuséet visar på något högre tal än längre in på Strandvägen.

#### Översvämningsrisker

Planförslaget har arbetats om med utgångspunkt i översvämningsriskerna som det låglänta områdets havsnära läge innebär. Främst har ett område för framtida åtgärder skapats, med arbetsnamnet "klimatreservat". Syftet är att säkerställa att mark finns för att hantera klimatrelaterade utmaningar i framtiden (främst översvämningsrisker). Information om detta har införts i planhandlingarna och möjliggöra framtida åtgärder som exempelvis vallar/murar. Åtgärder inom detta område kan även innebära skydd för bakomliggande befintliga bebyggelse som idag är belägen på en lägre höjd än den föreslagna bebyggelsen (för vilken bestämmelser även skapas som säkerställer att rekommendationer från länsstyrelsen angående placering av bebyggelse i låglänta områden följs). Den övergripande bedömningen är att liknande åtgärder behöver utredas i alla miljöer som riskerar att utsättas för liknande översvämningsrisker i framtiden, dessa aktualiseras främst när olika typer av förändringar sker av kommunens fysiska planering.

### ***Revidering av planförslaget***

Efter den första granskningen har följande revideringar gjorts (Planhandlingarnas illustrationer, kartor och underlag har uppdaterats i enlighet med nedanstående):

- Administrativa justeringar av språk och formuleringar har skett löpande
- Information och utdrag av underlag har införts från genomförda utredningar (dagvatten, stabilitet och en fördjupad markundersökning)
- En höjdsättning har skapats, som både säkerställer transformatorstationens höjdläge samt säkerställer dagvattenhanteringen i området
- En yta för skydd har skapats på bekostnad av byggbar yta (vilket minskar antalet byggnader som är möjliga att uppföra med högsta tillåten byggnadsarea) i syfte att möjliggöra klimatåtgärder och säkerställa erosionskydd.
- En utformningsbestämmelse som avser möjlighet till gångväg har lagts till i användningsytan för skydd.
- Information om områdets historik har infogats
- Resonemang kring dagvatten har utvecklats utifrån uppdaterad dagvattenutredning
- Information har införts om de befintliga brunnarna
- Resonemang kring översvämningsfrågor har utvecklats

- Resonemang kring släntstabilitet har förtydligats utifrån genomförd översiktlig stabilitetskontroll
- Info om befintligt erosionsskydd har införts
- Tillåten nockhöjd har sänkts till samma nivå i hela området (9,5m, motsvarande normalstora två våningar). Takvinkel för nya byggnader har angivits till 45 grader för en enhetlighet i området
- Bestämmelsen om byggnadshöjd har tagits bort, då den kan motverka möjlighet till takkupa/frontespis och göra bedömningar i bygglovskedet komplex
- Bestämmelse om materialtyp för tak har tagits bort för att möjliggöra flexibilitet i byggande och förtydligande om gestaltningen gjorts
- Omfattningen av centrumverksamhet har minskats till att endast omfatta en del av området, i nordväst. Resonemang kring avstånd och parkering har införts
- Info om markfrågor har införts gällande utredning av föroreningar, hantering av massor samt genomförandets behov
- Grundkartan har uppdaterats
- Resonemang kring Skonertvägens standard som gata har införts
- Områden för ledningar har införts in enligt Eons önskemål
- Framkomlighet för 10,9 m fordon för avfall och räddningstjänst har säkerställts. Info om framkomlighet till platser för stegar vid varje genomgående lägenhet har införts
- Bestämmelse om krav på avhjälpning av markförorening innan bygglov respektive marklov får ges har införts.

---

## Stadsarkitektavdelningen

Fredrik Wikberg  
Stadsarkitekt

Dan Janérus  
Planarkitekt