Sölvesborgs kommun

Datum
2021-04-26

Diarienummer
2015/143

Stadsarkitektavdelningen

Granskningshandling

Samrådsredogörelse

Detaljplan för
Stiby 31:2 mfl (Hälleviks rökeri)
Hällevik, Sölvesborgs kommun

Möjlig framtida bebyggelse, visualisering från öster

Hur samrådet har bedrivits

Ärendet handläggs med standardförfarande 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.

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 samrådstiden.

Sammanlagt 170 skriftliga yttranden har kommit in under samrådstiden, varav 168 med synpunkter eller invändningar mot planförslaget.

1. Inkomna yttranden under samrådstiden

Regionala och statliga instanser	
Länsstyrelsen 200928	
Trafikverket	200918
Lantmäteriet	200911
e.on	200921
Kommunala nämnder och bolag	
Miljöförbundet	200925
Västblekinge miljö ab	200909
Räddningstjänsten	200924
Sölvesborg energi	200928
Intresseorganisationer, föreningar och övriga	
Hembygdsföreningen Facklan	200924
Vänsterpartiet	200925
Liberalerna	200923
Medborgerlig samling Sölvesborg	200927
Moderaterna	200925

Svensk mink	200928
Hälleviks rökeri	200928
Utan erinran	
Sjöfartsverket	200928
Polismyndigheten	201002
Sakägare och övriga (redovisas endast med initialer)	
TO	200904
PP	200904
S-O P	200905
TI och CI	200906
IP	200909
MB	200909
SB	200910
RO	200911
AB	200911
MJL	200912
LN	200912
LH	200912
WK	200912
MK	200912
A-M G och PV	200912
LS	200912
DB	200912
FP	200912
AW	200912
E-L L	200912
LP	200912
AU	200912
MH	200912

ST	200912
MP	200912
ES	200912
ÅF	200912
JP	200913
ÅF	200913
LS	200913
JK	200913
JS	200913
JL	200913
J-I A	200913
AT	200913
LK	200913
AB och SB	200913
GK	200913
LO	200913
GH	200913
PF	200914
B-N A	200914
MS	200914
AS och J-I S	200914
SB	200914
LF	200914
MV	200914
TC	200914
DO	200914
NS och MA	200914
NH	200914
OH och EH	200914
EM	200914

TM	200914
PI	200914
AS	200914
HB	200914
PJ	200914
A-S L	200915
HA och GA	200915
LA	200915
H K I	200915
JH	200915
MÖ	200915
KA	200915
TÖ	200915
KJ	200915
ME och AE	200915
J-E H	200915
LS	200916
PJ	200918
MS och AS	200918
MV	200918
LH	200918
BJ	200918
AP och UP	200919
CÅ	200919
P-A P	200919
BA och K-Å A	200920
NO	200920
HH och BH	200920
ED	200921

MN och TN	200921
JH	200922
CH	200922
BB	200922
ÖN och GN	200922
LR	200924
BG	200924
JS och PS	200924
GA och TA	200924
UH, GH och BO	200924
UJ, MJ, WJ och HJ	200924
HT och JM	200924
SS	200925
BS och CS	200925
B-A H och GH	200925
LO	200925
RR, ÅR, RR och IR	200925
IM	200925
EA och CA	200925
BC och KC	200925
A-M T och B-O T	200926
JL	200926
E-M J	200926
B B-B	200926
JH	200926
MS	200926
CN och GN	200927
CB	200927
DB, CB, SB, AB, EB, PS, MS, GB och BB	200927

AÅ och UÅ	200927
GE	200927
LS	200927
JH	200927
AM och SM	200927
A-K T	200927
L-G M och A-H M	200927
CE och ME	200927
EP	200927
KO och BO	200927
SB	200927
KN och EN	200927
M-L C och KC	200927
CP och OJ	200927
DH, AH, ÅK, FS, AH, NA, GK, TK, AK och CL	200927
PS	200927
VA	200927
AE	200927
BA och BA	200927
MH och MG	200927
B-M O och OS	200927
TN	200928
MG och MG	200928
E L-E	200928
L-G O	200928
RN oc h VN	200928
BT	200928
LL och RL	200928

MS, CD och AM	200928
HB och B-I R	200928
PR	200928
CB och IB	200928
CL, BL, UL och FL	200928
Efter samrådstiden slut:	
JJ	200929
BJ, HH och MO	200929
JH, LH, HS och PH	200929
EA och CS	200929
JA, BA, BH och CB	200929
TH och A-C H	200930
GN, B-M H, AS och M-A S	201001
A B-R	201001

2. Yttranden från regionala och statliga instanser

2.1 Länsstyrelsen

2.1.1 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 (dagvatten, förorenade områden och översvämningsrisk) måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

2.1.2 Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB. Platsen ligger även inom det geografiska riksintresset för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1+2 MB. Planområdet ligger inom det geografiska riksintresseområdet för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. Vilket innebär att exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som möter hinder enligt miljöbalken 4 kap 2-8§§ inte får komma till stånd. Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats. Luftfartsverket samt Försvarsmakten är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. I de fall det framkommer behov av flyghinder-analys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Före byggstart (då bygglov eller miljötillstånd finns) ska också blanketten flyghinderanmälan enligt (Luftfartsförordningen SFS 2010:770) skickas in till Försvarsmakten. Flyghinderanmälan avser byggnader och andra föremål (högre än 45 m och belägna inom tätort, högre än 20 meter utanför tätort). För vidare information se www.forsvarsmakten.se där blankett finns. Länsstyrelsens bedömning är att riksintressena inte påverkas av i någon större omfattning av planförslaget.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor översvämning och erosion (PBL 2 kap. 5 §).

Dagvatten

Det är viktigt att planerad dagvattenhantering är anpassad till framtida klimatförändringar, som ökade regnmängder och stigande havsnivåer och grundvatten. Detta perspektiv saknas i planbeskrivning och dagvattenutredning och måste kompletteras.
Nuvarande grundvattenyta ligger i nivå med havet, ca 1 meter under markytan. Planeras infiltration behöver minst detta avstånd för att fungera optimalt. Detta gör att föreslagen dagvattenhantering kan fungera idag, men blir otillräcklig redan vid en mindre höjning av grundvattnet.
Att bygga hus med fastlagd färdig golvhöjd är en lösning som skulle kunna fungera vid tillfälliga översvämningar. Framtida havsnivå är dock inte nödvändigtvis tillfällig, utan kan vara mer eller mindre permanenta. Detta måste detaljplanen ta hänsyn till.
Dagvattenhantering får dessutom inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 504. Trafikverket upplyser om att vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Kommentar
Planhandlingarna och PM kring dagvatten har kompletterats. Dagvattenhanteringen kan bli svår om grundvattnet står högt. Dagvattnet från parkeringarna kan vara förorenat och behöver (kanske) ett eget slutet system så inte föroreningarna hamnar orenade i havet. Lösningar har studerats och ytor för dessa säkerställs i planförslaget.

Buller
Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens bedömning gällande buller, och förutsätter att riksdagens riktvärden för trafikbuller inte kommer att överskridas. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Förorenade områden
Kommunen gör bedömningen att risken för markföroreningar i planområdet är mycket liten. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning då delar av området består av utfyllnadsmassor med okänt ursprung och innehåll. I planbeskrivningen anges att massor ska schaktas ur för att säkerställa den geotekniska stabiliteten. Det framgår inte tydligt om det gäller för hela planområdet eller om massor kommer att lämnas kvar i vissa områden.
Om en misstänkt förorening upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). Om grävning ska genomföras i förorenade massor ska en anmälan om detta lämnas till tillsynsmyndigheten, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Kommentar
Bedömningen om utfyllningsmassor är att ej bärkraftiga massor som fyllning med organisk jord eller stora block schaktas ur och ersätts med

bärkraftig friktionsjord. Dessa massor bedöms återfinnas under delar av befintliga körytor samt grönytorna inom området. Under befintliga byggnaderna bedöms massorna har sådana egenskaper att de kan utnyttjas för framtida bebyggelse. Provtagning har gjorts vilken inte visade några resultat som påverkar lämpligheten för bostadsbebyggelse.

Översvämningsrisk

Plan- och bygglagen anger att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risk för olyckor, översvämning och erosion. Enligt länsstyrelsens Säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden och Boverkets Utgångspunkter för bedömning av översvämningsrisk bör ny bebyggelse lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning. Syftet är att bidra till att utveckla samhället på ett resurseffektivt sätt och undvika att man bygger in sig i förutsägbara problem som i framtiden blir svåra och kostsamma att lösa. Det är viktigt att inte fortsätter att bygga i riskutsatta lägen, väl vald lokalisering är därför det bästa skyddet mot översvämning och ska alltid föredras framför andra åtgärder för att hantera översvämningsrisk.

Ny sammanhållen bebyggelse, som det rör sig om i detta fall, bör lokaliseras över beräknad högsta nivå för stigande hav. Andvändningstiden är avgörande för vilken säkerhetsnivå som krävs med hänsyn till framtida havsnivå och bör specificeras i planhandlingarna. Mark som tas i anspråk för bostadsändamål förblir vanligtvis bostäder långt in i framtiden. En planeringshorisont till år 2100 innebär exempelvis en rekommenderad säkerhetsnivå på +3,0m (RH2000) för nya bostäder utmed Blekingekusten.

I plankartan används bestämmelser om lägsta nivå för färdig golvhöjd (+3,0 m över angivet nollplan) tillsammans med utformningsbestämmelser om resistent sockel för att hantera översvämningsrisk. Länsstyrelsen anser att bestämmelser om utförande inte är tillräckligt. Markens lämplighet för bebyggelse och eventuella behov av skyddsåtgärder behöver klarläggas ytterligare innan detaljplanen beslutas. Det är viktigt att komma ihåg att en rekommenderad lägsta bebyggelsehöjd på +3,0 m inte automatiskt eliminerar risken för översvämningar i ett framtida klimat. Vid planläggning ska byggnadsverkens funktion vid vattenstånd som motsvarar använd säkerhetsnivå säkerställas. För bostäder innebär detta bl.a. fungerande energiförsörjning och kommunalteknisk försörjning, t.ex. dricksvattenförsörjning, avloppshantering, telefoni och internet. Detaljplanen behöver dessutom säkerställa att marken är lämplig i övrigt. Förutom byggnaden översvämmas stora delar av omgivande mark, inklusive vägar inom planområdet och till och från det. Räddningstjänst måste ha möjlighet att ta sig till och från byggnaderna även vid översvämningssituationer och entrédörrar och utrymningsvägar ska vara

placerade eller utformade så att de kan användas även vid vattenstånd upp till använd säkerhetsnivå.

Områdets lämplighet för bebyggelse påverkas också av markförhållandena. Enligt SGU:s planeringsunderlag är planområdet ett ”aktsamhetsområde för skred” vilket behöver utredas ytterligare. I kustnära områden leder stigande havsnivåer även till en stigande grundvattennivå och hög markvattenhalt ökar risken för skred. Skredriskerna behöver därför utredas noga för platser i anslutning till områden med risk för översvämning vid högt havsvattenstånd. I det aktuella planområdet bedöms grundvattenytan ligga omkring +0,92 till +1,76 enligt dagvattenutredningen. I den översiktliga geotekniska utredningen anges vidare att grundvattennivån bedöms följa rådande vattenstånd i havet. Med stigande havsvattennivåer stiger som sagt även grundvattennivån. Eftersom grundvattennivån redan ligger nära markytan finns en risk att området i framtiden blir svårt att dränera eller permanent kan komma att stå under vatten. Jordart och jordlagrens djup avgör bl.a. hur snabbt marken blir vattenmättad. Vid en vattenmättad mark kan ett regn eller skyfall med relativt måttlig återkomsttid leda till att stora volymer vatten måste kunna hanteras.

Översvämningsrisken beaktas bäst i ett större sammanhang då det ofta krävs åtgärder på fler fastigheter för att skydda bebyggelsen. Stigande havsnivåer berör många fastigheter i Hällevik, både genom direkt påverkan och på grund av vägsystemets sårbarhet, men i dagsläget finns det inte några av länsstyrelsen kända förslag på hur bebyggelsen ska kunna skyddas mot översvämning. Havsnivån kommer att fortsätta att stiga även efter 2100 och kan vara mer än dubbelt så stora 2200. 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 omöjliggöra framtida skyddsåtgärder för befintlig bebyggelse.

Kommentar
Planens tekniska behov samt tillgänglighet har setts över. Platsens läge intill högre beläget vägsystem i väster innebär att tillgänglighet kan lösas på tillräckliga höjder vid översvämningssituationer (inte endast från Strandvägen och från norr).
En bestämmelse om höjdsättning av entréer har införts. Det allmänna gångstråket längs stranden har breddats och detta kan ses som ett framtida reservat för åtgärder och lösningar för att stävja effekterna av översvämning.

Geoteknik/ Skredrisk
Området är till stora delar utfyllt och bebyggt med större byggnader för verksamheter idag. Risk för erosion föreligger i främst sydvästra Hällevik. Områden finns utpekat i översiktligt planeringsunderlag.
Länsstyrelsen inväntar svar från SGI och kommer med ett kompletterande yttrande under oktober vad gäller geoteknik och skredrisken i området.

MKN
Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning.
Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.
”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljökvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljökvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna.
För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).
Miljökvalitetsnormen 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 delar kommunens bedömning att det med tanke på planområdets läge inte bedöms finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm ska överskridas.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
Planförslaget bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

Strandskydd
Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt 7 kap. 13–18 h §§ miljöbalken.

Strandskydd återinträder vid upprättande av ny detaljplan.
Som särskilda skäl har kommunen angett punkten 1 enligt 7 kap. 18 c § MB, att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
Länsstyrelsen har ingen erinran mot det.

2.1.3 Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP
Enligt gällande översiktsplan är planområdet utpekat som ett område för förändrad markanvändning, bostäder. Marken ligger även inom område för kulturmiljövård vilket innebär i översiktsplanens beskrivning att den nya bebyggelsen ska anpassas till kulturvärdena i volym, färg och materialval och friluftsliv. I översiktsplanen pekas Hällevik ut som ett prioriterat område för tätortsutveckling. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Kulturmiljö
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 utformnings-frågorna 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.

Kommentar
Förslaget har arbetats om med en annan struktur. Längderna på byggnadskropparna har brutits upp i mindre enklaver med förskjutna husplaceringar och möjlighet till gårdsbildningar.

Höjden på byggnaderna har överlag justerats till något lägre och istället för ett första våningsplan utan bostäder har delar av marken höjts för att komma upp på lämplig höjd ovan havsnivån.
Angivelsen ”meter över angivet nollplan” har ändrats (till angivelse över marken) för att undvika missförstånd för hur höga byggnaderna kan bli. Läs

om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”.

Koppling till miljömålen
Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. Kommunen har översiktligt redogjort för relevanta miljömål och dess påverkan. Länsstyrelsen har inget att erinra mot detta.

Klimatanpassning
Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.
Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Kommentar
Kommunen har utvecklat analysresonemang kring klimatanpassning i planbeskrivningen.

En permanent översvämning skapar stora problem med hur planområdet kopplas till omgivningen. I och med att lokalt gatunät i väster är beläget på en högre marknivå finns här möjlighet att i framtiden (samt vid extrema översvämningssituationer) angöra området från väster. En lösning som provas på andra platser i landet är att bygga vallar för att skydda bebyggelsen. Det är förknippat med stora kostnader och åtgärder men i Sölvesborg är inga beslut tagna kring sådana åtgärder. Frågan är framförd till berörda chefer och kan bli aktuell i framtiden. I denna detaljplan kommer plankartan justeras så att allmänt gångstråket utmed vattnet kan skapas. I teorin säkerställer denna yta att plats finns för sådana framtida lösningar för skydd mot stigande vatten.

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.

Kommentar

Ett analysresonemang gällande barnperspektivet är inarbetat i planbeskrivningen

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.
I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen med fjärr-/närvärme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Trafikfrågor

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 504 (Strandvägen) väster om planområdet.
Planområdet sträcker sig över delar av väg 504. Planområdet måste justeras så att ingen del av vägområdet ingår. Vägområdet utgörs här av vägen plus 0,5 meter.
Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.
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 vägkant. Inom säkerhetszonen får inte parkering förekomma. Säkerhetszonen behöver säkerställas i plankartan.
Plankartan saknar utfartsförbud mot väg 504. Trafikverket godkänner inte att nya anslutningar anläggs till vägen och kräver därför att plankartan förses med utfartsförbud utmed väg 504, med undantag för den anslutning som ska finnas. I planbeskrivningen nämns att tillfart till området ska ske från Strandvägen genom två nya mindre anslutningsgator. Då planområdet är litet till ytan rekommenderas en anslutning till området. I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc.

Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning).

Kommentar
Detaljplanens avgränsning och reglering har justerats utifrån vägområde, skyddsområde och bebyggelsefritt område. Planen har också försetts med utfartsförbud längs Strandvägen.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå
Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.
Länsstyrelsen anser att kommunen har beskrivit konsekvenserna på fastighetsnivå på ett godtagbart sätt och har inga synpunkter på detta.

Behovsbedömning
Sölvesborgs kommun har upprättat en checklista för att bedöma behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning. Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms få betydande miljöpåverkan och att en MKB enligt 4 kap 34 § plan och bygglagen (PBL) inte krävs. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning och samråd med länsstyrelsen har härmed skett.

2.1.4 Kompletterande yttrande gällande geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion:

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion
Geoteknik, ras- och skredrisk samt erosion
Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5 § i PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet för hela planområdet för de förhållanden som planen medger.
I SGU:s kartlager över strandnära områden med förutsättningar för skred i finkornig jord är aktuellt planområde markerat som ett aktsamhetsområde. Planområdet är också markerat som ett område med förutsättningar för stranderosion i SGI:s kartlager.
SGI och länsstyrelsen kan i kommunens underlag inte utläsa att släntstabiliteten har klarlagts för planområdet mot vattnet och anser att detta behöver göras i planprocessen. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan utesluta risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska en stabilitetsutredning utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev I.

Även erosionsförhållandena ska utredas för att klarlägga om det finns förutsättningar för pågående erosion som långsiktigt kan försämra släntstabiliteten inom planområdet.
Om stabilitetsutredningen påvisar att det krävs åtgärder eller restriktioner för att uppnå tillfredställande stabilitet är länsstyrelsen enig med SGI och anser att dessa ska på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

Kommentar
Planhandlingarna har kompletterats med skredrisker
utifrån "aktsamhetsområde för skred". Bedömningen är att det inte råder risker för skred eller ras inom detaljplaneområdet av två anledningar:

1. Topografin. Detaljplaneområdet är flackt och befintlig bebyggelse väst/nordväst om området är också byggt på ett flackt område. Det är först ca 200 m väster om strandvägen som marken stiger.

2. Jordlagren. Inom området utgörs jorden främst av friktionsjord. Den befintliga bebyggelsen väst om detaljplaneområdet är grundlagt på sand. Byggnaderna inom detaljplaneområdet måste grundläggas på naturligt lagrad jord under fyllningen, övergången sker ca 1,5 -2 meter under befintlig markyta. Byggnaderna grundläggs sannolikt på pålar eller grävda plintar. Den naturligt lagrade jorden utgörs av friktionsjord, morän eller sand/grus.

Beträffande pågående erosion är befintlig strandkant idag skyddad med sten och block som begränsar erosionen. I ett senare skede när allmänt gångstråk etableras så måste detta skydd bibehållas/utvecklas. Området ligger dessutom inom pir/vågbrytare.

1.1 Lantmäteriet

Plankartan
Den administrativa bestämmelsen a1, upphävande av strandskydd, gäller fram till användningsgräns. Om syftet med bestämmelsen är att den ska gälla hela området kan beteckningen tas bort från plankartan (och endast stå med bland de administrativa bestämmelserna).
Om några allmännyttiga ledningar ska dras fram till E-området bör u-område finnas för dessa ledningar.
Områden avsedda för gemensamhetsanläggning; utfartsväg samt parkeringsplatser, kan kompletteras med den administrativa bestämmelsen g i plankartan.

Kommentar
Plankartan har justerats enligt yttrandet.

1.2 Trafikverket

Vägar
Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 504 (Strandvägen) väster om planområdet. Planområdet sträcker sig över delar av väg 504. Planområdet måste justeras så att ingen del av vägområdet ingår. Vägområdet utgörs här av vägen plus 0,5 meter.

Avstånd
Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.
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 vägkant. Inom säkerhetszonen får inte parkering förekomma. Säkerhetszonen behöver säkerställas i plankartan.

Dagvatten
Dagvattenhantering får inte anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 504. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från vägen.

Anslutning
Plankartan saknar utfartsförbud mot väg 504. Trafikverket godkänner inte att nya anslutningar anläggs till vägen och kräver därför att plankartan förses med utfartsförbud utmed väg 504, med undantag för den anslutning som ska finnas. I planbeskrivningen nämns att tillfart till området ska ske från Strandvägen genom två nya mindre anslutningsgator. Då planområdet är litet till ytan rekommenderas en anslutning till området.
I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning.
Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc.
Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer.

Buller
Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Kommentar
Detaljplanen har justerats med hänvisning till vägområdet och bebyggelsefritt område. Planen har också försetts med utfartsförbud i och med rekommendationen om en utfart istället för två. Kontakt tas med Trafikverket inför nästa fas av arbetet.

1.3 E.ON Elnät AB

Inom området har E.ON markförlagd låg- och mellanspänningskabel i osäkert läge, kabelskåp samt transformatorstation (”Hälleviks rökeri”), se bifogad karta.

Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skyddaledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

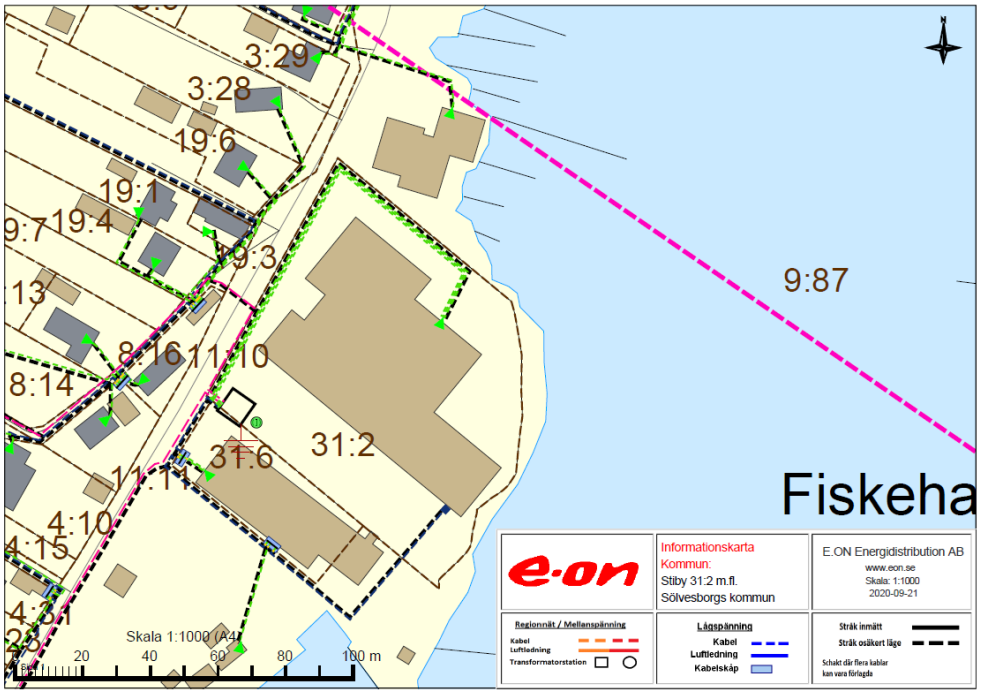
För att mellanspänningskablarna ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten om det visar sig att kabeln hamnar inom kvartersmark. Den restriktion i markanvändningen som egenskaps-bestämmelsen medför bör redovisas i 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”.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Gällande transformatorstationen inom planområdet ska denna 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.

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



Kommentar
Planhandlingarna har setts över gällande E-område och u-områden för allmännyttiga ledningar.

2 Yttranden från kommunala nämnder, bolag m.fl.

2.1 Sölvesborg energi

Området är anslutet till allmänt VA, men är helt eller delvis utanför befintliga verksamhetsområden för vatten och avlopp.

Brunnarna/pumphusen som nämns i planbeskrivningen renoverades år 2002 på bekostnad av kommunen, men ingår inte i den allmänna VA-anläggningen.

Planområdet gränsar till befintligt grundvattenskydd som är beläget ca 50 m norr om planområdet. Enligt förslag på nytt vattenskyddsområde för Östra Listerlandet så hamnar planområdet dock inom tertiär skyddszon.

Befintliga allmänna ledningar går genom planområdet. Främst distributionsledningar, men även mindre serviser. Planlagd prickmark skyddar delvis dessa, men det är olämpligt att tillåta komplement-byggnader ovanpå allmänna ledningar. Det bör därför ritas in u-områden.

Eventuell flytt av ledningar sker i samråd med VA-huvudmannen och bekostas av exploatören.

Utöver detta har Sölvesborg Energi inget ytterligare att tillägga gällande den tekniska försörjningen som berör vatten, spillvatten och dagvatten.

Kommentar
Planhandlingarna har kompletterats enligt ovan.

2.2 Räddningstjänsten

Räddningstjänsten vill helst kunna vända inne i nya områden istället för att behöva backa ut. En vändplan är därför önskvärt.
I övrigt har Räddningstjänsten inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar
En vändplan inne på området tar för mycket plats i anspråk och ryms inte inom området. Det borde inte vara någon fara med att backa ut på Strandvägen då den är lite trafikerad och ingen genomfartsväg. En vändplan finns dessutom längre ner på vägen.

Västblekinge miljö ab

Om avfall skall hämtas från samtliga fastigheter behöver vägarna dimensioneras för renhållningsfordon och det behöver anläggas vändytor i slutet på vägarna ut mot havet så fordonen kan nå husen utan backning. För att säkerställa att vändytorna inte blockeras bör dessa ha parkeringsförbud.
För råd vid dimensionering av vändplaner se ”Föreskrifter för renhållning i Sölvesborgs kommun” 2019/251.

Kommentar
Soptömning hanteras genom en mindre körslinga genom området.

Miljöförbundet

Generellt
Ur miljösynpunkt (miljöbalken) är den viktigaste frågan, att jobba vidare med i planprocessen, den om eventuella markföroreningar (se under separat rubrik nedan). Dagvattenfrågan anser miljöförbundet vara tillräckligt (och bra) utredd i nuläget. Men dagvattenutredningen kan komma att behöva revideras, utifrån vad som framkommer kring eventuella markföroreningar. Så att dagvatten t ex inte riskerar att sprida föroreningar i framtiden. Miljöförbundet delar stadsarkitektavdelningens bedömning vad gäller strandskyddet. Miljöförbundet känner inte heller till att detaljplanen skulle nämnvärt påverka någon hotad art. De arter som finns inrapporterade från området på Artportalen är främst kärlväxter. Av arter som får anses vara typiska och allmänna på olika typer av ruderatmark.

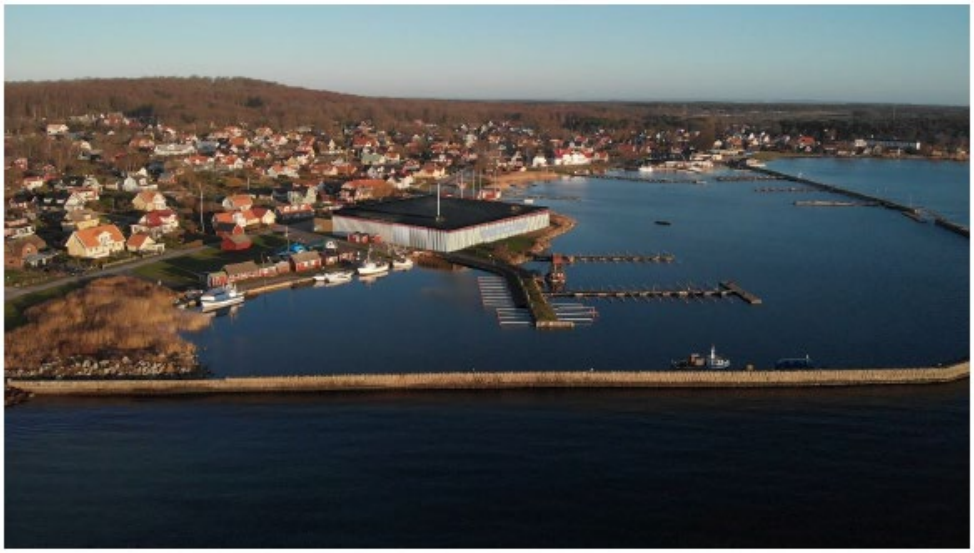
Förorenad mark
Miljöförbundets bedömning är att föroreningssituationen inom planområdet behöver utredas närmare.
Området är till stora delar utfyllt och det har bland annat bedrivits rökeriverksamhet där under en längre tid. En historisk inventering behöver göras, en provtagningsplan tas fram och en översiktlig miljöteknisk markundersökning behöver utföras. Beroende på utfallet kan därefter ytterligare utredningar komma att behövas under planprocessen. Utredningarna bör tas fram i samråd med miljöförbundet.

När en detaljplan antas ska det vara säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i planen. Därför kan en plats inte planläggas utan att eventuella föroreningar har kartlagts och riskerna med dem har bedömts. Det är först när man vet hur föroreningssituationen ser ut, om den behöver åtgärdas och i så fall hur, samt kostnaderna för det, som kommunen kan bedöma om marken är lämplig för det planerade ändamålet. Utredningar av föroreningar görs steg för steg. Som underlag för markundersökningar görs först en historisk inventering/MIFO fas 1 av platsen. Denna är nödvändig för att kunna planera provtagningarna då den kan ge upplysningar om vilka föroreningar som kan finnas, hur olika industri- och tillverkningsprocesser har bedrivits samt var och i vilka medier provtagning bör ske. Nästa steg är en översiktlig miljöteknisk markundersökning/MIFO fas 2 för att bekräfta eller avskriva misstanke om förorening. Nästa steg är mer detaljerade undersökningar. Av kostnadseffektiva skäl, såväl som att anpassa provtagning efter tidigare resultat, utförs ofta markundersökningar stegvis. Därefter görs riskbedömning, riskvärdering, åtgärdsmål samt kostnadsuppskattning. Det innebär att det vanligtvis tar tid från det att ett område misstänks vara förorenat till att en uppskattning av åtgärdskostnader har gjorts. Miljöförbundet rekommenderar därför att utredningarna påbörjas snarast.

Kommentar
Föroreningssituationen i marken undersöks enligt ovan processteg. En dialog med Miljöförbundet har förts kring provtagningsplan och markföroreningar har utretts. Proverna har inte indikerat några föroreningar.

Yttranden från politiska partier, föreningar och övriga

Hälleviks rökeri



Ovanstående bilder är en illustration på vad den nuvarande och gällande detaljplanen från 1960-talet anger som tillåtet att bygga på fastigheterna Stiby 31:2 och 31:6 (Hälleviks rökeri) Observera att byggnaden saknar tak (ex sadeltak eller sågtandat, vilket innebär att byggnaden blir än högre, allt enligt gällande plan). Fasaderna ska givetvis innehålla både fönster, dörrar och balkonger. De nya industrilokalerna kan användas både som lager, tillverkning och kontor. Dessutom kan hela området inkl halva Strandvägen! som också ingår i de båda Stiby-fastigheterna samt en bit ut i vattnet stängslas in, allt enligt gällande plan.
Detta är den information och möjlighet som Hälleviks rökeri fick ta ställning till när man tog beslutet att flytta verksamheten och därmed lämna platsen. Intressenter har inte saknats varken då eller nu. Dessa företagare vill med grund i gällande detaljplan utveckla sina verksamheter och skapa moderna anläggningar på denna unika plats.

Hälleviks rökeri valde istället att påbörja det långa och omfattande arbetet det innebär att omvandla gällande detaljplan som tillåter industriverksamhet till en detaljplan som blir både hållbar och godkänd för framtida bostäder. Detta förstår endast de som velat söka information om hur ett sådant arbete går till.
Arbetet med att göra en detaljplan som tillåter bostäder istället för industri pågår och är långt ifrån avslutad. Den illustration som medföljer samrådshandlingarna, är endast en illustration, alltså ETT förslag på hur området kan komma att se ut.
Hälleviks rökeris ambition är att kunna utveckla ett attraktivt bostadsområde för både nuvarande och kommande invånare i Hällevik.

Kommentar
Kommunen är tacksam att ägaren till berörda fastigheter vill förändra detaljplanen och så småningom också platsen.

Hembygdsföreningen Facklan

Syftet med en ändrad detaljplan för planområdet är att skapa möjlighet för ny bebyggelse i form av bostäder och viss centrumverksamhet i ett unikt och attraktivt läge på Hällevik, vilket Facklan anser vara positivt.

I planbeskrivningen föreslås att ny bebyggelse ska möjliggöras i fyra stråk med byggnader i 3 plan som dessutom har färdigt golv på 3 meter över havsnivån.

I översiktsplanen som antogs 2020-04-27 har Sölvesborgs kommun beslutat samt tagit ställning till hur området skall användas och bebyggas.
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.

Hällevik är ett fiskeläge med mycket stora och viktiga kulturhistoriska värden. Den befintliga och småskaliga bebyggelsen, tillsammans med en nybyggnation måste vara i balans med varandra och det måste även finnas en stark och uttalad ambition från samtliga intressenter att bevara samt varsamt utveckla fiskeläget.

Det förslag för planområdet som nu är i samrådsskede kommer att möjliggöra och sannolikt innebära huskroppar i fyra stråk med nybyggnation i tre plan, vilket ger höjder som vida överstiger dagens byggnader, från 9.5 meter över marknivå till 13.5 meter över marknivå. Den omkringliggande bebyggelsen består av bostäder med trädgårdar och bodar uppförda under en lång tidsperiod vilket ger fiskeläget sin unika särart, karaktär och genuina känsla.

Intill och i direkt anslutning till det planerade området finns den så kallade södra hamnen med sina sjöbodar samt en kulturhistoriskt värdefull båtslip vilken sköts av Hälleviks fiskares intresseförening.

Hembygdsföreningen driver Hälleviks fiskemuseum vilken är belägen i kulturkvarteret vid Strandvägen, intill Hälleviks rökeri.
Förslaget att tillåta nybyggnation i 3 plan strider mot de direktiv som angivits i Sölvesborgs kommuns nyligen antagna översiktsplan.

Hembygdsföreningen Facklan anser det vara oerhört viktigt att bevara Listerlandets äldsta fiskeläge och med det följer ansvaret att med stor försiktighet utveckla Hällevik, med anor från medeltiden.

Hembygdsföreningen Facklan kräver:

- Att hänsyn tas till ovanstående synpunkter i det fortsatta arbetet med detaljplanen för planområdet, 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 samt viss centrumverksamhet med utformning väl anpassad och specificerad för Hälleviks unika miljö. Detta helt enligt Sölvesborgs kommun nyligen antagna översiktsplan.
- Att en utställning görs i nära anslutning till planområdet, i samband med en eventuellt kommande bygglovsprocess, där Hälleviks innevånare ges möjlighet att se hur eventuellt planerade byggnader kommer att vara utformade.
- Att särskild hänsyn tas till planområdets riksintresse för såväl friluftsliv som värden i Samhället, enligt miljöbalken.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

Svensk mink

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

- Planområdet är lämpligt för marklägenheter, möjligtvis i två plan.
- Planområdet ligger inom område för kulturmiljövård.
- 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 oss mycket märkligt att ett förslag till detaljplan nu Är framtaget och ute på samråd som möjliggör nybyggnation i 3 plan.

Hällevik är ett fiskeläge med stora och viktiga kulturhistoriska värden. Den befintliga och småskaliga bebyggelsen tillsammans med nybyggnation

måste det finnas en stark ambition från samtliga intressenter att bevara och varsamt utveckla.

Bilden nedan är kopierad från Sölvesborgs kommuns planbeskrivning, daterad 2020-08-01, sidan 14 och visar med all tydlighet varför den nyligen antagna översiktsplanen som anger marklägenheter, möjligen i två plan, inte bara bär utan måste följas.

Om bostäder i två plan, dock ej högre än befintliga byggnader inom planområdet, skall byggas bör dessa placeras närmast vattnet för att i minsta möjliga mån styra boende på andra sidan Strandvägen. Antal parkeringsplatser och deras placering får boende och besökare bår dessutom noga utredas. Antalet fordon tenderar enligt erfarenhet att snarare bli fler än färre.

Det planförslag för planområdet som nu är i sam rådsskede 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 anor från medeltiden. Enligt planbeskrivningen, daterad 2020-08-01, pågår dessutom ett arbete får närvarande med nytt riksintresse får Listerlandet. Vidare konstateras i planbeskrivningen att Hällevik utgår 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. Vi som undertecknar detta yttrande anser definitivt att planförslaget minst sagt innehåller främmande volymer som vida Överstiger befintlig bebyggelse.

Sammanfattningsvis kräver vi:

- 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 centr"umverksamhet 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.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

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 sjöbodar i Hälleviks hamn.

Synpunkt: Föreslagen detaljplan tar inte tillvara på den typiska bebyggelsemönster som präglar området samt blir inte samma formspråk som bef sjöbodar.

I förslaget är det föreslagit en nockhöjd på 14,0 m samt taklutning på 35-45 grader.

- -Denna synpunkt delar vi inte.
- -Vårt förslag är en nockhöjd max 8,0 m. Längden resp bredden på byggnaderna är i förslaget 26 m resp 10 m samt yta på varje byggnad 260 kvm. Detta ggr 8 byggnader.
- -Vårt förslag är att byggnaderna ändras i storlek och antal för att anpassas till omgivande byggnader för att behålla det typiska bebyggelsemönstret.

Färdig golvhöjd är föreslagen till +3,0 m (bet markhöjd 0,5-1,5 m)

Detta medför att byggnaderna kommer att höjas avsevärt i förhållande till bet golvhöjd.

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.
  - -Denna synpunkt delar vi inte, då vi anser förslaget blir en betydande påverkan av 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.
  - -Denna synpunkt delar vi inte, då vi anser att förslaget tar bort det typiskt 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.
- -Förändringen av utsikt eller landskapsmässigt skönhetsvärde kommer att upplevas som en negativ påverkan då föreslagna byggnaders storlek i volym och höjd kommer att utgöra en negativ skuggeffekt för omgivande bef byggnader, bl a vid lågt stående sol.
- -Parkering: 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 48 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 på 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 samt allmän plats.
- 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. ADT).
- -Hur ser trafikförhållandena ut 2020, bör ha förändrats avsevärt från noterat 2008.
- -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.
- Denna åtgärd emotsätter vi oss till och anser att exploatören löser och bekostar detta inom sitt verksamhetsområde.
    - Sjöbodar, 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 sjöbodar som de använder i sin yrkesroll. Behov av utökning av området minskas om inte parkeringsplanen verkställs.
    - Privat fastighetsägare avser att förvärva områden utom befintlig verksamhetsfastighet som krävs för att kunna genomföra planförslaget i norr och öster främst mindre vatten- och markområden.
    - -Vi motsätter oss utökning av exploateringsytan. Området för ny bebyggelse skall inrymmas till bef verksamhetsområde.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

Medborgerlig samling Sölvesborg

Vi skriver till er angående detaljplanen för Stiby 31:2, 31:6 och del av 9:87 (Hälleviks rökeri). Enligt det allmänna syftet i planbeskrivningen ligger området låglänt vilket gör att översvämningsrisk föreligger. Området har kulturhistorisk betydelse och i planen står det att onödig kontrastverkan ska motverkas. Samma område ligger utöver detta inom kulturmiljövården och är viktigt för friluftslivet. Hällevik är Listerlandets äldsta fiskeläge och har haft fast boende sedan medeltiden vilket gör att det föreligger en undersökning kring att ge området status som riksintresse.

I planbeskrivningen beskrivs det hur viktigt det är att ta hänsyn till befintlig miljö, men sedan beskriver ni hur bra förslaget är gentemot att det är en modern tolkning av det som redan finns. Inte nog med att byggnaderna blir en våning högre än idag redan befintliga lokaler, så blir de mer än dubbelt så många. Inte nog med att hela rökeriets mark ska tas upp, så planerar ni för att göra om grönytan till parkering varpå kommunen då skjuter till med

denna mark. Ni skriver att kommunen, tillsammans med hamnföreningen, har kommit fram till att deras förehavanden kan flyttas.

Ni vill tillåta stora byggnader på fyra byggrätter, när hus i kvarteret bakom inte får lov att bygga ut ett garage om det täcker för mycket yta av tomten. Inte heller pumphuset som önskade få in ett fönster för att kulturen skulle bli mer synlig fick ändras på grund av rådande kulturintresse. Samtidigt menar ni att den detaljplan ni nu lägger fram, är i linje för att fungera i den kulturhistoriskt känsliga landskapsbilden. Ni menar att de nya byggnaderna skapar en starkare relation mellan havet och det historiska fiskeläget. Ni skriver att dessa byggnader INTE kommer att påverka Hällevik negativt.

Om befintliga byggnader rivs bör som mest hus på en våning, på någon del två våningar (som den tidigare detaljplanen är skriven) få uppföras och mycket plats ska lämnas för att det allmänna intresset av Hällevik ska kunna tillgodoses.

Vår uppfattning är att byggnaderna stör ut allt som är unikt med Hällevik och därför motsätter vi starkt att denna detaljplan ska bli verklighet. Politiken ska lyssna på medborgarna och med tanke på alla de protester som kommit in, bör de styrande partierna följa det de sa redan innan valet.

Medborgerlig Samling i Sölvesborg motsätter sig den byggnation som förs fram i detaljplanen.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

Liberalerna

Det är positivt att man väljer att bygga bostäder på nuvarande industrimark. Detta måste dock göras med känsla så att den nya bebyggelsen smälter in i området som tillhör Hälleviks äldsta delar.

Under ”Detaljplanens syfte och huvuddrag” slår man fast det kulturhistoriska värdet av ett välbevarat fiskeläge med historisk och direkt havskontakt samt närheten till småskalig befintlig villabebyggelse.

Man vill göra det möjligt att bygga ett flertal flerfamiljshus i tre våningar. Detta strider direkt mot de kulturhistoriska värdena man vill bevara och står även i skarp kontrast mot den närliggande befintliga småskaliga villabebyggelsen.

På plankartan framgår det att högsta tillåtna nockhöjd är 14,0 m. Liberalerna anser att den gällande höjden 9,5 m skall bibehållas.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

Vänsterpartiet

Vänsterpartiet ställer sig positiva till bostadsbyggande på gamla rökeritomten, men vill understryka vikten av att ta hänsyn till Hälleviks kulturhistoriska miljö.

Hällevik är Listerlandets äldsta fiskeläge med en mycket värdefull kulturmiljö, och även föremål för ett arbete om nytt kulturhistoriskt riksintresse för Listerlandet.

Så även om marken är utpekad i ÖP som bostadsmark, hade vi gärna inväntat detta arbete. Vad gäller nockhöjden i planförslaget är vi emot 3 bostadsvåningar. Vi anser att nockhöjd bör var högst 2 bostadsvåningar, för att harmonisera med bostäderna bakom. Det är mycket viktigt att behålla karaktären av det gamla fiskeläget Vi anser att det illustrerade förslaget tar dålig hänsyn till kulturmiljön i Hällevik vad gäller såväl utseende, volym och material.

Vi uppskattar det planerade promenadstråket längs med vattnet som planförslaget medger.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

Skrivelser från sakägare. Yttrande från övriga sammanfattas avslutningsvis.

MS, CD och AM

Varför skickar kommunen ut planbeskrivning över Stiby 31:2 m.fl och vill be om synpunkter. Enl kommunalrådet Louise Erixon är utformningen av byggnaderna inte klar än. Det går inte ta ställning till något som vi inte känner till.

Vid infomöte i hembygdsgården i Hällevik fick vi veta att det skulle byggas hus i 2 plan ung. i samma höjd som befintliga byggnader. Enl. planbeskrivningen är det ändrat till 3 plan med totalhöjd av 14,5m. Hur kan ni påstå att det passar in i vårt gamla fiskeläge. Vårt hus Stiby XX:XX är från 1860-talet och är en låg byggnad och ligger dessutom ca 0,5m under vägytan. Vi kommer ”försvinna” , kommer vi att få någon sol i trädgården? Hur blir det med siktlinje?

Gällande översiktsplan listas marklägenheter i 2 plan, varför 3 plan nu? Passar inte in bland befintlig bebyggelse, 14,5m är alldeles för högt.

Hur ska båtägare med båtar bakom muséet kunna köra till sin båt?

Angående trafiktätheten: Hur kan ni hänvisa till en mätning gjord 2008? Enl. er kommer trafiktätheten öka med ca 60 bilar, räcker det eftersom många hushåll har 2 bilar? Enl. er kommer den ökade trafiken inte störa oss som har trädgårdar mot Strandvägen. På sommaren ökar trafiken lavinartat.

Jag är inte negativ till ny bebyggelse, men det måste passa in vilket 3 våningar + 1,5m grund inte gör. Det blir alldeles för högt och stort. Med en annan utformning kan det bli snyggt och passa bättre in bland befintliga hus på Strandvägen och Hällevik.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken "Sammanfattande kommentarer". Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

Gällande siktlinjer är bedömningen att en viss transparens är viktigt för området men strukturen har arbetats om med fokus på skala. En tätare lägre bebyggelse har prioriterats till förmån för siktlinjer mellan husen. Gällande trafik är bedömningen att flödet på vägen inte kommer att öka på ett sätt som gör att kapacitet och störningar kommer att påverkas på ett sätt som skapar behov av ändringar av planförslaget.
Gällande tillgänglighet till båtar är bedömningen att nya lösningar och platser i hamnen kan skapar söder om planområdet.

BA och K-Å A

Naturligtvis välkomnar vi initiativet till att förändra från dagens stora verksamhetsbyggnader till något mera passande.

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 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 tre bostadsvåningar (14 m högt) och maximalt utnyttjande av antalet byggrätter som innebär totalt 48 lgh ansser vi att förslaget med byggnader som är dubbelt så höga som nuvarande Hälleviks rökeri kommer att totalt dominera landskapsbilden och inte alls bevara det gamla Hälleviks kulturhistoria.

Dessa höga byggnader i kombination med färgsättningen kommer att skapa en enorm kontarast mot övriga hus. Vi själva bor i ett rött hus med vita knutar från 1800-talet som har bevarats i generationer. Och de allra flesta husen i området har färgsättningen vitt, gult eller rött. Detta gör att vi inte med bästa vilja i världen förstår hur detta ska hänga ihop på ett bra

sätt utan att helt ta över och bli det som man ser och inte det gamla Hällevik.

Tack för att vi ges möjligheten att ge våra synpunkter och förhoppningsvis påverka landskapsbilden genom ett bevarande av Hällevik kulturhistoria.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

IP och P-A P

Spontant är vi mycket positiva till att någon tillsammans med kommunen vill exploatera detta område som kan vara mycket positivt för Hällevik på många sätt. Fler fasta innevånare ger möjlighet till ett befolkningsunderlag som främjar etablering av ytterligare affärer, restauranger och behållande av livsmedelsbutik. Samtidigt som det specifika området inte idag kan anses vara en vacker syn.

Dock vill vi lämna ett par specifika synpunkter på den plan som har lagts fram vilket berör den kontrastverkan som den föreslagna byggnationen kommer att förorsaka samhället Hällevik.

Enligt syftet med detaljplanen är denna bl a att den skall ta hänsyn till ”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. Olämplig kontrastverkan ska motverkas och ett uttryck eftersträvas som kan utgöra en slags modern tolkning av det historiska fiskelägets karaktär och innebära ett värdefullt tillskott för Hällevik. Materialval, detaljer och strukturer i befintliga Hällevik ska inspirera det nya området.” Enligt syftet står det också att ” Föreslagna höjder och taklutning förstärker denna känsla samt bidrar till att ny bebyggelse ges samma formspråk som befintliga rader av sjöbodar i Hälleviks hamn.”

Ovanstående låter verkligen bra men vi kan inte förstå hur detaljplanen kan tillåta en bebyggelse som då direkt står i kontrast mot den befintliga bebyggelsen och syftet med detaljplanen. Alla kan se av de bilder, plankarta och planbeskrivning som finns med i detaljplanen att det skapas ”kolosser” som inte alls smälter in med den befintliga bebyggelsen. Att tillåta en byggnadshöjd på 14 meter efter det att golvnivån skall vara 3 meter över havet innebär verkligen att det blir en stor kontrast till den befintliga bebyggelsen och vi förstår inte att de planerade byggnaderna ”ges samma formspråk som befintliga rader av sjöbodar i Hälleviks hamn”. Vi tycker även att de visualiseringar som finns med i detaljplanen direkt visar på fullständigt onaturliga nya byggnader i relation till befintlig

bebyggelse. Att ge tillstånd till byggnader som teoretiskt medger tre bostadsvåningar är för högt. Detaljplanen bör begränsa byggnadshöjden till två bostadsvåningar.

Detaljplanen beskriver även att den ”nya bebyggelsen i takmaterial, fasadmaterial och färgsättning samt följaktligen helhetsverkan ska kunna sägas utgöra ett inslag som inte utgör en för stor kontrast till befintlig bebyggelse”. I enlighet med detta bör detaljplanen begränsa möjligheten till att använda färgval som går direkt stick i stäv med den nuvarande bebyggelsen. Vi tycker att väggbeklädnaden skall vara trä men med ljusa färgval liknande den bebyggelsen som i dag ligger runt det planerade området. Vilket idag i stort är vitt, beige, gult samt rött. Den visualisering som visas i detaljplanen med mycket mörka färger ger ett deprimerande perspektiv på samhället Hällevik som dess innevånare absolut inte är förtjänta av.

Det finns många bra exempel på hur nybyggnationer i form av lägenheter kan smälta in i den ursprungliga fiske bebyggelsen på västkusten norr om Göteborg. T ex Koön i Marstrand.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

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 de föreslagna tillåtna volymerna och främst höjderna.

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.

Emellertid anser vi att planens disposition av markområdet och byggnadernas yta på mark är väl utarbetat och innehåller många kvaliteter.

Beträffande de tillåtna bygghöjderna så är de groteska. Lägsta golvnivå om 3,0 m medför att nödvändig hänsyn borde tagits till byggnadernas höjder.

I kommunens översiktsplan, antagits år 2020, anges som utgångspunkt marklägenheter, möjligtvis i två plan. Den nu föreslagna detaljplanen anger tre bostadsvåningar. Vi konstaterar att förslaget till detaljplan strider mot översiktsplanen.

Planförslaget medger centrumverksamhet i bottenplan. Om kommunen anser det viktigt med sådan verksamhet måste det vara en bindande föreskrift. All erfarenhet från andra håll pekar på att byggherrar hellre prioriterar bostadsytor.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

Gällande översiktsplanen är det ett rådgivande planeringsunderlag utan juridisk bindning. Bestämmelsen om centrumverksamhet skapar möjlighet för verksamhet och ska inte ses som ett tvång. Ett tredje plan bedöms kunna uppföras på vissa platser i planområdet utan att det skapar en olämplig kontrast.

MB

Fick hem brevet häromdan från Sölvesborgs kommun ang. bygget på rökeritomten.

Har läst den och det känns som ni har varit inne och ”smygändrat lite här och där den mötet på bygdegården i Hällevik där det presenterades för oss första gången .

Bl.a pålarna och höjden och antal våningar .

Jag bor på XXX X vilket innebär med 14 meter höga gavlar mot oss blir det som en vägg rakt framför oss. Förra förslaget var det bara 2 våningar och 12 meter.

Jag kände mig positiv efter er första presentation men nu är jag lite irriterad faktiskt.

14 meter är jättehögt i Hällevik-mått mätt, så jag vet inte hur ni som ritat detta kan få detta smälta in i omgivningen.

Jag förstår att det inte är lätt att argumentera mot Nordqvists för om dom ska riva sanera mm ,så vill dom få valuta för sina utgifter

Ni måste lyssna på oss närboende !!!!!!!

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Flera ändringar har genomförts som är i linje med synpunkterna.

Gällande höjden på byggnaderna har dessa justerats till höjd över mark istället för ”över angivet nollplan” för att undvika missförstånd för hur höga byggnaderna kan bli.

TI och CI

Vi är väldigt positiva till att man river de gamla uttjänta fabriksbyggnaderna och planerar ett nytt område på befintlig mark. Det blir ett lyft för byn och positivt med nya invånare.

Vi tror det är en mycket god utveckling för Hällevik.

När vi läser ambitionerna att byggnationen ska smälta in naturligt med befintlig bebyggelse, kulturarv och miljö känns det riktigt bra.

Däremot när man ser vad som är ritat och planerat så blir man milt sagt betänksam. Det är bara att titta på bilden på sidan 14 i planbeskrivningen för att se att det på intet sätt finns en ambition att integrera det nya området med befintlig bebyggelse. Istället syns ett antal kolosser i väldigt annorlunda utseende, storlek och färg.

Främst höjden är avskräckande då det fullständigt isolerar övriga byn från havet. Att bygga trevåningshus i villabebyggelse mellan hav och övrig bebyggelse är väldigt obetänksamt anser vi.

Färgsättningen på husen, titta återigen på sidan 14 i planbeskrivningen, är totalt främmande kontra den befintliga bebyggelsen.

Vi bor på Strandvägen 50 och får enligt ritningen en första huskropp mittemot oss på andra sidan gatan. Vi har absolut inget emot detta faktum. Det är mycket viktigt för oss att förtydliga detta.

Däremot att byggnaden är en koloss på 14 meter i takhöjd och med en färg och stil som verkligen inte passar in i Hällevik gör oss livrädda.

Förslag till ändringar:

Sänk maxhöjden till 9 meter.

Ändra färgsättningen på byggnaderna. Variera byggnadernas storlek och utseende.

Gör en riktig strandpromenad med lite bryggor, badstegar samt gräsplätt där det går att umgås.

Lägg in en byggnad förberedd för restaurang?

Som sagts så är vi väldigt positiva till en utveckling av detta område. Tyvärr tycker vi att planbeskrivningen består av en massa ordalydelser som enligt oss föga stämmer med de ambitioner som borde föreligga och dessutom hänvisas till i texten.

Detta kan bli hur bra som helst om ni tar större hänsyn till befintlig bebyggelse och samtidigt adderar mervärde för hela Hällevik och dess invånare.

Kommentar
Synpunkterna på planförslaget noteras, flera av framförda förslag möts. Läs om kommunens reviderade granskningsförslag under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”.

Gällande restaurang medges det i hela planförslaget utan att specificera särskild plats (inom bestämmelsen ”verksamhet”).

Sammanfattning av de övriga ca 150 yttranden från privatpersoner, varav de åtta mest kommenterade synpunkterna:

1. Gestaltning, ex fult, fel skala, opassande, ingrepp i kulturmiljön, ca 95 st.
2. För hög bebyggelse är föreslagen, ca 50 st.
3. Bra det händer något på platsen, ca 50 st
4. Planförslaget/ytan behöver fler allmänna ytor, ca 20 st
5. Allmänt motstånd utan specifikation, ca 10 st
6. Föreslaget passar bättre på annan plats, ca 10 st
7. Detaljplanen har nytta av att ta fram en arkitekttävling eller studera andra bättre exempel hur det kan se ut i ett sådant läge, ca 5 st
8. Förslaget går emot gällande översiktsplan, ca 5 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.

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

Vad gäller fler allmänna ytor kommer förslaget inte innehålla mer allmän plats än strandpromenaden (GÅNG).

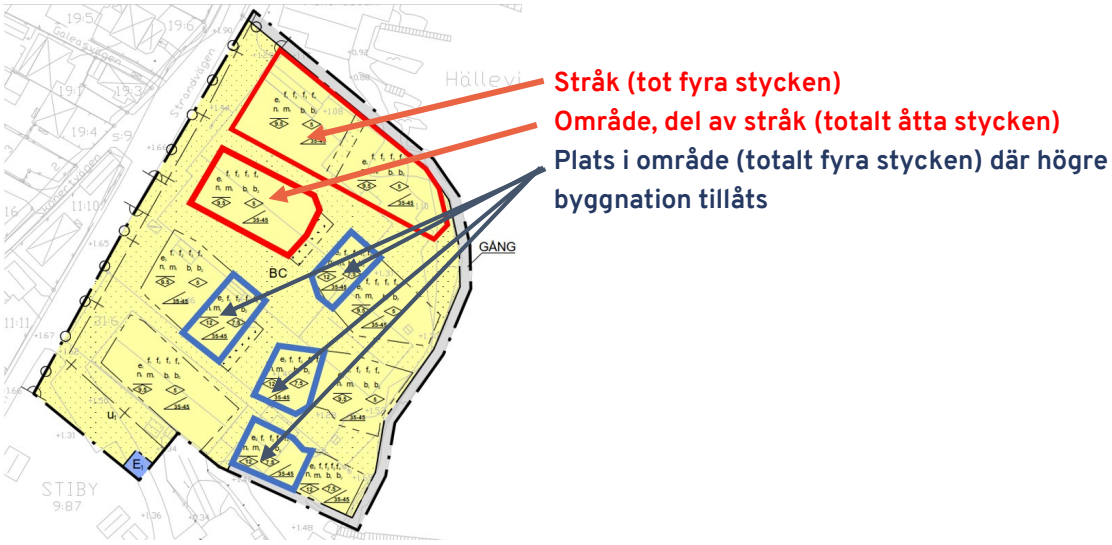
Sammanfattade kommentarer

Förslaget har arbetats om med en annan struktur efter ett omfattande analys- och skissarbete. Längderna på byggnadskropparna har brutits upp i mindre enklaver med förskjutna husplaceringar och möjlighet till gårdsbildningar. Bestämmelserna har reviderats för att reglera detta:

- Största byggnadsarea per huvudbyggnad anges till 110 kvm samt att dessa får byggas samman (men med en högsta sammanlagda fasad på 20 m). Utifrån detta har sedan bestämmelserna formerats för största totala byggnadsarea per område (varje stråk består av två

sådana områden, se figur nedan) för att reglera den totala bebyggelsen

- På fyra platser tillåts en högre byggnad (ytterligare ett plan) och för att reglera detta skapas särskilda bestämmelser för de områden som påverkas. Syftet med detta är att styra bort högre bebyggelse från de platser där sådan höjd är särskilt olämplig



Figur. Förklaring planbestämmelser

- Höjden på byggnaderna har justerats till något lägre och istället för ett första våningsplan utan bostäder (en hög sockel) har delar av marken höjts för att komma upp på lämplig höjd ovan havsnivån. Angivelsen ”meter över angivet nollplan har ändrats för att undvika missförstånd för hur höga byggnaderna kan bli. Därför anges nu höjd i meter ovan mark
- Bestämmelser för höjd anges i byggnadshöjd, nockhöjd samt taklutning. Detta syftar till att säkerställa ett taklandskap som både skapar viss transparens (ej pulpettak eller flacka takterasslösningar) och harmonierar med befintliga Hällevik
- Bestämmelser om fasad (endast trä) och tak (ej betongpannor) har skapats och ett resonemang kring gestaltning införts i planbeskrivningen. Syftar till att planregleringen ska ligga i nivå med avsikten att förhindra olämplig kontrastverkan, anpassa bebyggelsen till befintliga Hällevik samt skapa en modern tolkning av det historiska fiskeläget.

Parkeringsbehovet kommer minska i och med det nya förslaget. Kommunen anser det önskvärt att parkering kan ske inom egen fastighet. Strandpromenaden behålls som allmänplatsmark där kommunen är huvudman för att kunna säkra denna plats/tillgänglighet för allmänheten.

Bedömningen är att de inkomna synpunkterna överlag har tillgodosetts.

Revidering av planförslaget

Inkomna synpunkter under samrådet har, förutom vissa redaktionella ändringar, medfört förändringar av planförslaget inför granskning. Planförslaget har genomgått ett skifte i karaktär, från mer storskaliga lägenhetshus till mer småskaliga bostadshus. Det innebär att förutsättningarna i området förändras på olika sätt, exempelvis gällande siktlinjer. Längre och högre byggnader förutsatte större mellanrum mellan husen genom vilka fri siktlinjer skapades mellan befintliga bostäder och havet. Mot bakgrund av inkomna synpunkter så har förslaget bearbetats, läs mer under rubriken ”Sammanfattande kommentarer”. Synpunkternas tyngdpunkt låg vid skalan, att husen upplevdes för långa och för höga för Hällevik. Därför har förslagets byggrätter delats upp i mindre enheter och grupperat dessa på olika sätt för ökad variation. I det arbetet har grundliga skissanalyser av platsen utförts utifrån kända förhållanden, ytor och avstånd.
Där har flera olika typer av bebyggelse studerats och olika sätt att strukturera och gruppera byggnader analyserats. Den slutgiltiga bedömningen är att det mest lämpliga sättet att bebygga området med lämpliga,
tillgängliga och attraktiva bostadsmiljöer är att skapa mindre grupperingar av bostadshus i fyra stråk längs två mindre angöringsgator.

Utöver regleringen av planförslaget i enlighet med ovan (se rubriken ”Sammanfattande kommentarer”) har följande förändringar även genomförts inför granskning:

- Dagvattenutredning har uppdaterats samt beskrivningen av denna och dess föreslagna lösningar
- Beskrivningar om utfyllnadsmassor och provtagning av förorenad mark har utvecklats
- Bestämmelse om höjd för entréer har införts
- Allmänt gångstråk har breddats
- Ett resonemang kring klimatanpassning har utvecklats
- Ett resonemang kring barn- och ungdomsperspektiv har utvecklats
- Revideringar har gjorts utifrån krav för Strandvägen som statlig väg (exempelvis utfartsförbud)
- Resonemang kring skred har införts
- Bestämmelse om strandskydd har justerats
- U-områden har införts

Stadsarkitektavdelningen

Fredrik Wikberg
Stadsarkitekt

Dan Janérus
Planarkitekt