



Detaljplan för fastighetsbeteckning Topasen 1 m.fl. Robertsfors kommun



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd pågick mellan 7 februari - 1 mars 2022

MEDVERKANDE

Robertsfors kommun

Samhällsbyggnadskontoret
Storgatan 13
915 81 Robertsfors
Tfn: 0934-140 00

Kommunens handläggare

Sara Forsberg
e-post: sara.forsberg@robertsfors.se
tfn: 0934-141 03

WSP Sverige AB

Uppdragsansvarig

Linda Stiernberg
e-post: linda.stiernberg@wsp.com
tfn: 010-722 78 05

Handläggare

Markus Grahn
e-post: markus.grahn@wsp.com
tfn: 010-721 14 50



ROBERTSFORS
KOMMUN



SAMRÅDSREDOGÖRELSE	4
RESULTATET AV SAMRÅDET	4
Ändringar i planförslaget efter samråd	4
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.....	4
SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL	4
SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET	5
Statliga och regionala myndigheter och organisationer	5
Kommunala förvaltningar och bolag.....	6
Övriga organisationer, företag och privatpersoner	7
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	10

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

I samrådsredogörelsen redovisar kommunen de synpunkter som har kommit in under samrådet för detaljplanen. Kommunen tar också ställning till synpunkterna i samrådsredogörelsen och tydliggör vid behov bakgrunden till olika ställningstaganden. De synpunkter som inte har blivit tillgodosedda är sammanställda under en egen rubrik. Synpunkterna är sammanfattade för att göra redogörelsen tydlig.

Ställningstagandena utgår i huvudsak från detaljplanens syfte som är att möjliggöra för bostäder samt vård.

RESULTATET AV SAMRÅDET

Under samrådstiden inkom 9 skriftliga yttranden har kommit in till miljö- och samhällsnämnden.

Ändringar i planförslaget efter samråd

Med anledning av de synpunkter som har kommit in under samrådet har kommunen valt att göra följande ändringar i planförslaget:

- Begränsa planområdet till att endast omfatta Topasen 1 (kvartersmark) och delar av Edfastmark 7:62 (allmän plats).
- Begränsa nockhöjd för att endast inrymma 2 våningar med inredd vind.
- Införa utformningsbestämmelser vad gäller fasadmaterial, kulör, typ av tak och takvinkel.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Alla inkomna synpunkter bedömer kommunen har blivit tillgodosedda.

SÅ HAR SAMRÅDET GÅTT TILL

Detaljplanen har varit tillgänglig för synpunkter under tiden 7 februari – 1 mars. Information om samrådet skickades via brev eller e-post till berörda sakägare, myndigheter, organisationer, kommunala förvaltningar och hyresgäster och andra boende/verksamma. Detaljplaneförslaget har också funnits på kommunens hemsida.

Samrådshandlingarna bestod av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning med bedömda sakägare
- Undersökning

SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

De huvudsakliga synpunkterna i yttrandena handlade om påverkan på områdets karaktär och riksintresse för kulturmiljövård. I texten nedanför följer en sammanfattning av synpunkterna och kommunens ställningstaganden till dem. Fullständiga yttrandena hittar du som en bilaga längst bak i samrådsredogörelsen.

Statliga och regionala myndigheter och organisationer

Länsstyrelsen Västerbotten (2022-03-01):

Länsstyrelsen efterfrågar planbestämmelser för utformning och gestaltning på plankartan och i planbeskrivningen för att säkerställa att byggnaderna anpassas med hänsyn till den närliggande villabebyggelsen inom riksintresset.

Vidare vill Länsstyrelsen att planbeskrivningen tydligare beskriver påverkan på stadsbilden och de konsekvenser det medför.

Planbestämmelserna medger för en mycket högre exploateringsgrad än vad planbeskrivningen beskriver. Länsstyrelsen vill att planförslaget kompletteras med utformningsbestämmelser samt att exploateringsgrad ses över med tanke på anpassningen till omgivningen och riksintresset.

Planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning hur friytor ordnas inom planområdet samt att en relevant planbestämmelse ska säkerställa goda fri- och lektytor.

Länsstyrelsen efterfrågar att ytor för parkeringsplatser/garage ska framgå av plankartan.

Beskrivning av vattenförekomst som berörs av planen behöver uppdateras utifrån senaste bedömning och beslut om miljö kvalitetsnorm. Planen behöver beröra att Rickleån omfattas av nationella planen för omprövning av vattenkraft och omprövning inleds under våren 2022. Dagvatten från hårdgjorda ytor behöver tas om hand inom området så att utsläpp till Rickleån förhindras.

Biotopskyddsdispens behövs för att ta ner träd i alléerna.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte visar den hänsyn till kulturmiljön och omgivningarna som plan- och bygglagen 2 kap 3 § föreskriver. Byggnaderna är överdimensionerade i förhållande till kvarteret och stadsbilden. De negativa effekterna bedöms som påtagliga.

Kommunens kommentar:

En särskild kulturmiljöutredning har tagits fram där det framgår hur bebyggelse kan anpassas till kulturmiljön för att inte skada riksintresset. Bebyggelsen har anpassats genom bestämmelser gällande nockhöjd, takvinkel, fasadmaterial och kulör. Exploateringsgraden i planbeskrivningen

och plankartan är nu lika. Bedömningen är att graden av exploatering tar hänsyn till Riksintresset.

Vad gäller friytor inom planområdet finns inget färdigt förslag på hur bebyggelsen kommer att utformas. Bedömningen är att det finns förutsättningar att anordna friytor inom kvartersmarken i och med att exploateringsgraden begränsas till 40 % inom fastigheten. Vidare planläggs stora ytor naturmark norr om kvartersmarken vilken kommer kunna användas för lek och utemiljö för boende i området. Påverkan på landskapsbilden beskrivs.

Med hänsyn till att det inte finns något färdigt förslag på utformning framgår inte parkeringsytor i plankartan.

Beskrivningen av vattenförekomsten har uppdaterats utifrån senaste bedömningen och beslut om miljö kvalitetsnormer. I planbeskrivningen framgår att det sparas grönytor som kan användas för fördröjning och filtrering av dagvatten. Det framgår även att det vid behov finns befintliga dagvattenledningar som har kapacitet att leda bort dagvatten utan att det släpps ut direkt i Rickleån. Vidare framgår att det i bygglovsskedet ska redovisas hur dagvatten från fastigheten ska tas om hand. Det framgår även att Rickleån omfattas av nationella planen för omprövning av vattenkraft där omprövningen inleds under år 2022.

Att det behövs dispens från biotopskyddet för att ta ner björkar längs allén framgår i planbeskrivningen.

Kommunala förvaltningar och bolag

Trafikverket (2022-02-09): Inget att erinra.

Lantmäteriet (2022-02-28):

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

Är tanken att en uppdelning av fastigheter ska vara möjlig är det lämpligt att knyta utnyttjandegraden till exempel till ” största byggnadsarea är x % av fastighetsarean inom användningsområdet”.

Teckenförklaring i grundkartan saknas. Aktualiseringsdatum för fastighetsredovisning resp., för övriga detaljer i grundkartan är föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är uppdaterad och aktuell.

I planbeskrivningen anges att Robertsfors kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar och dagvattenledningar. Med begreppet huvudmannaskap i en detaljplan avses normalt sett vem som är ansvarig för allmän plats som gata, väg, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för gemensamt behov. Andra former av ansvar bör beskrivas med andra termer.

Byggnadshöjd används i planen vilket inte rekommenderas från Boverket.

Kommunens kommentar:

Robertsfors kommun har koll på att fastighetsgränserna inom planområdet är korrekta. Utnyttjandegraden har justerats till största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet. Att kommunen är *huvudman* för allmänna vatten- och avloppsledningar och dagvattenledningar har bytts ut till att kommunen är *ägare* för att beskriva det med andra termer. Teckenförklaring för grundkartan har lagts till. Robertsfors kommun gör bedömningen att grundkartan är aktuell i och med att inga förändringar har skett i området.

Skanova (2022-02-08):

Inget att erinra.

Skellefteå kraft (2022-02-08):

Inget att erinra.

Övriga organisationer, företag och privatpersoner

Privatperson 1 (2022-02-22):

Ifrågasätter hur ett fyravåningshus inte påverkar riksintresset negativt. Anser att trafiken/riskerna/ljudnivån ökar markant när fler bilar tillkommer i området och anser att det finns bättre alternativ som varken stör riksintresset eller omgivande villaägare, exempelvis Huggarstigen.

Samhällsbyggnads kommentar:

Byggrätten har anpassats för att inte påverka riksintresset negativt. Bedömningen är att bebyggelse passar in i området efter dessa anpassningar.

Privatperson 2 (2022-02-25):

Privatperson 2 (Fastighet Månstenen 7) samt ytterligare fem boende på Johan Vales överklagar byggnad av flerfamiljshus på Agaten 1 och Topasen 1 då de menar att dessa kommer att skugga fastigheter på Månstenen 7-8 med flera. Flerfamiljshuset kommer även endast ett tjugotal meter från befintlig bebyggelse. Vidare menar de att då området byggdes på 70-talet fick man inte bygga annat än enplanshus p.g.a. markförhållanden. Samt att de planerade husen inte passar in i den befintliga bebyggelsen. De menar vidare att man hellre bör bygga på andra sidan Aseavägen för att det där finns plats för parkering och garage.

Kommunens kommentar:

Överklagan kan inte skickas in i detta skede eftersom samrådet är till för att samla in synpunkter. En överklagan kan först skickas in efter att detaljplanen har antagits. Högst nockhöjd regleras nu till 10 meter vilket innebär att det ryms 2 våningar med inredd vind, på så vis hålls volymerna nere för att anpassas till områdets karaktär. Vad gäller geotekniska förutsättningar kommer det krävas en detaljerad geoteknisk undersökning i bygglovsskedet som visar på vilken grundläggning som kommer att krävas.

Privatperson 3 (2022-03-01):

Menar att förslaget att blanda in högre byggnader i ett låghusområde sällan blir bra och lätt förstör områdets karaktär inte är förenligt med kulturminnet. Ifrågasätter att planområdet inte skulle vara en del av låghusområdet och menar att det i planbeskrivningen beskrivs som att det ligger i anslutning och inte inom låghusområdet. Personen menar att det är integrerad del av området och att Topasen 1 tidigare varit bebyggt med liknande lägre bebyggelse.

Vidare ställer sig personen kritisk till att högre byggnader i områdets östra del och lägre byggnader i området västra kommer generera den effekt som avses. Ett större område krävs för det.

Personen tycker det är problematiskt att de högre byggnaderna skulle skapa göra att flera av de omkringliggande tomterna skulle bli observerbara ovanifrån vilket många kan känna obehag för. Speciellt med hänsyn till att det är ett småhusområde med egna trädgårdar.

Personen ställer sig kritisk till att de högre husen skulle "ramas in" av befintliga björkar och att byggnaderna skulle smälta in bland träden vilket minimerar påverkan på upplevelsen av villaområdet och inte påverka riksintresse för kulturmiljövård. Personen flaggar även för att det under projektets byggnadsskede finns risk för att existerande träd försvinner på grund av bland annat arbetsmaskiners behov av utrymme.

I planbeskrivningen förs ett resonemang om byggnader för omsorg. Personen menar att högre byggnader inte krävs för detta och det lämpligare att de ligger i markplan. Personen menar att det skulle vara lämpligare att dessa boenden i markplan. Det är ett problem att många äldre boende på kommunens särskilda boenden har låg eller ingen tillgång till utevistelse.

Personen menar att det finns fall där högre byggnader fungerar väl i lägre områden. Men i detta fall är det inte lämpligt då byggnader uppförs "inne" i låghusområdet.

Förståelse finns för att man vill bygga högre hus men det går inte komma ifrån att områdets karaktär kommer förändras ganska påtagligt. Även rätt utförda är det fortfarande fel hus på fel plats.

Viktigt att bygga helt rätt och attraktivt redan från början. Svårt för en mindre kommun som Robertsfors att justera i efterhand.

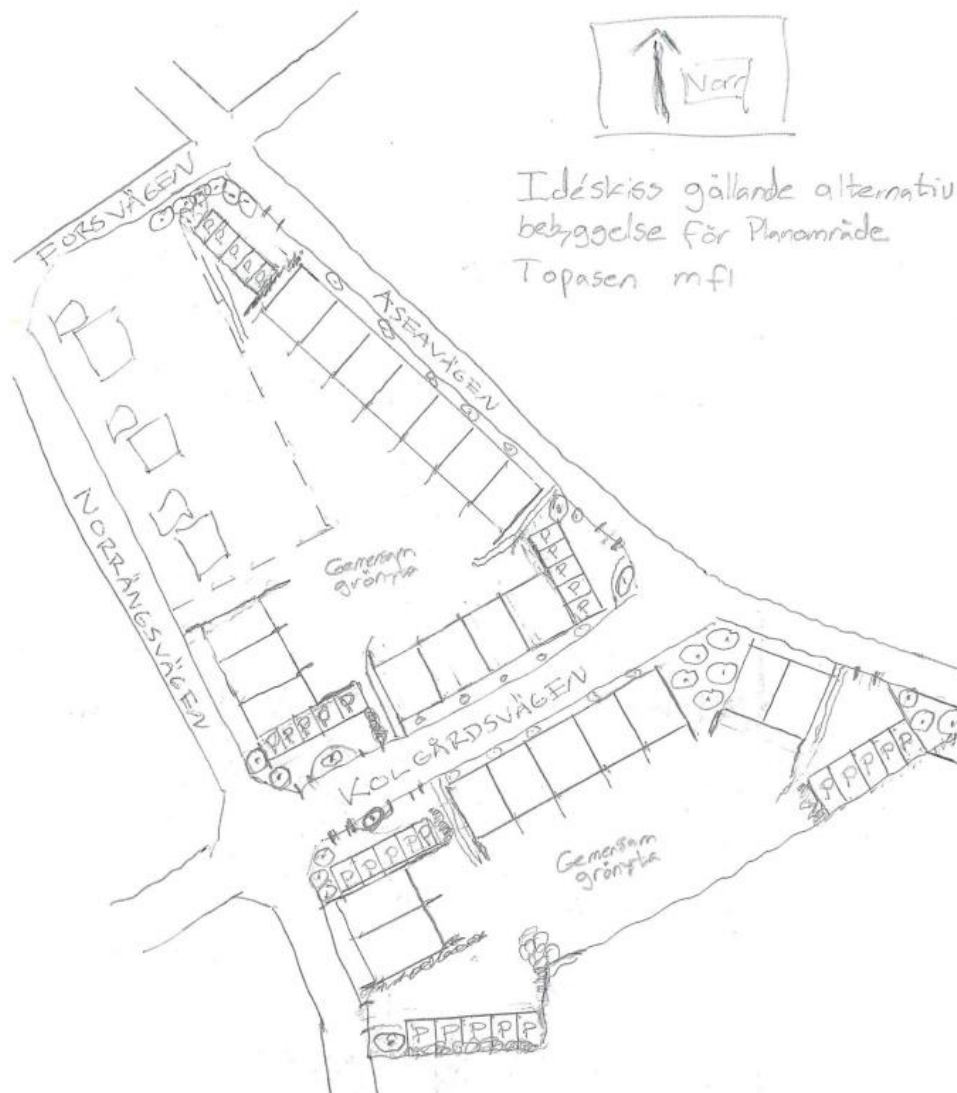
Personen föreslår flertalet områden som skulle kunna lämpa sig för bebyggelse.

Personen radar även upp flertalet utgångspunkter för alternativ bebyggelse för planen. Exempelvis:

- Bevara områdets låghus-karaktär med nya byggnader om maximalt två våningar.
- Inga villor, Robertsfors har många andra områden lämpliga för detta.
- Hög exploateringsgrad.
- Bebyggelsen ska knyta an till områdets nuvarande karaktär- men utan att den exakt måste likna den.
- Kvarteren skall tillgöra boende- och kvarterstyper som i nuläget saknas i Robertsfors.

Mer detaljerat föreslår personen:

- Radhus byggs längs Norrängsvägen
 - Radhusen byggs med en kort förgård på framsidan mellan gata och hus för parkering av cyklar, barnvagnar, blomkrukor etcetera.
 - De träd som kan bevaras blir kvar längs de olika gatorna.
- Samt flertalet andra förslag på utformning radas upp.



Fördelar som personen menar uppstår är bland annat:

- Förslaget knyter an till Per O Hallmans stadsplanetradition och Robertsfors.
- Ganska stort antal nya boendeenheter.
- Betydande del av grönytan kvarstår.
- Ny typ av utemiljö i Robertsfors.
- Den mindre förgården för radhusen ut mot gatan ökar intimiteten i gaturummet. Samt flertalet andra fördelar radas upp.

Personen menar att det tveklöst passar bäst in med 1 våning i det aktuella området givet omkringliggande bebyggelse. Det blir naturligt att de nya bostäderna hamnar i markplan och mindre skugga uppstår.

Det skulle även kunna funka med 1,5 – 2 våningar. Nackdelar med det är mer skuggning och för att erhålla maximalt med nya bostäder i marknivå krävs det att byggnaderna byggs som flerbostadshus i två våningar- Vilket kan vara byggteknisk och ekonomiskt mer utmanande.

Samtidigt är det lätt att se hur radhus i två våningar med övervåning med långsgående balkong som vetter mot en egen grön, vacker och omsluten och intim grön yta skulle kunna bli väldigt attraktiva.

Rätt utfört skulle det kunna bli två kvarter som kan sätta Robertsfors på modern bostads- och utvecklingskarta.

Kommunens kommentar:

Kommunen har läst och tar till sig av synpunkterna. Delar av planområdet har efter samråd uteslutits (Fastigheten Agaten 1 samt delar av Edfastmark 7:62 norr om Topasen 1). Höjden för bebyggelsen har sänkts och krav på sadeltak samt träfasad i mörkare kulör har tillförts för att anpassa bebyggelsen efter platsens kulturhistoriska värden. I skedet för planläggning är inte upplåtelseform eller utformning fastslaget utan planen fastställer de ramar som krävs för kommande bygglovsskede. Det kan komma att bli flerbostadshus om två våningar med inredd vind eller exempelvis radhus.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

14 september 2022

Markus Grahn, WSP

Jacob Andersson, WSP

Sara Forsberg, Robertsfors kommun