

Detaljplan för Borg 27:1 m.fl.
Rexvågen, Söderhamns kommun, Gävleborgs län.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

REMISSFÖRFARANDE

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-12-22 § 93 att godkänna detaljplan Borg 27:1 m.fl. för granskning enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 18 §. Detaljplanen har tidigare ställts ut för samråd mellan 2020-10-05 och 2020-10-31.

Granskningen pågick mellan 2021-01-21 och 2021-02-12. Länsstyrelsen har fått förlängd svarstid till 2021-02-26. Underrättelse har i brev eller e-post sänts till berörda intressenter och sakägare innan samrådet. Totalt har tio (10) yttranden inkommit varav nio (9) har haft synpunkter.

INKOMNA YTTRANDEN

Yttranden med synpunkter och erinringar

Här följer en sammanfattning av framförda synpunkter (Y) och planförfattarens kommentarer i *kursiv stil*. Granskningsredogörelsen innehåller samtliga inkomna synpunkter under hela detaljplaneprocessen. Synpunkter från samrådet finns i bilaga 1.

Inkomna yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos Bygg- och miljöförvaltningen.

(Y1) Enskilda, Borg 27:14 och Borg 27:15

2021-02-09

Byggnadshöjd:

Vi undrar varför det skall vara en lägre bygghöjd på de tomter som ligger strandnära och 5 m bygghöjd på övriga fastigheter. Det finns flera argument till att strandnära tomter bör få byggas med samma höjd som övriga fastigheter. Enligt plankartan är de flesta strandnära tomter bebyggda. Dessa fastigheter har väl olika bygghöjd. Vid en om eller tillbyggnad bör fastigheterna få byggas med befintlig takhöjd. De strandnära tomterna ligger också mycket lägre än de fastigheter som finns ovan väg. Det innebär att en bygghöjd på 5m inte kommer att störa övriga fastigheter. På flera strandnära tomter finns det skogsmark som skymmer fastigheter som ligger nedanför väg, så att flera skall se vattnet är ett argument som inte håller. Dessutom har vi med strandnära tomter ett mycket högre taxeringsvärde än övriga och vid en ny detaljplan skall väl alla ha samma förutsättningar vid till och nybyggnad.

Kommunens svarByggnadshöjd

Längs med kustområdet i Söderhamns kommun är det traditionellt en våning som tillåts. T.ex. i närliggande Jonskär, Sikfjärdens fritidsområde och Trollkarlstjärn. Dessa områden har även en hög byggrätt.

Kommunen ser positivt på förekomsten av en varierad bebyggelse som inte är för homogen. Avseende bedömningen av byggnadshöjden tas det hänsyn till bl.a. områdets sällsynthet, identitet och integritet. Det innebär att kommunen gör en bedömning vilken effekt byggnadshöjden har på området. Kommunen gör här bedömningen att en högre byggnadshöjd är lämplig på de fastigheter som är placerade längst ifrån vattnet och att det skulle innebära liten eller ingen effekt på landskapsvärdena i området. En mer storskalig, visuellt störande eller på andra sätt disharmoniska ingrepp på bebyggelsen närmast havet skulle kunna få en större negativ effekt på landskapsbilden.

Utifrån planeringssynpunkt finns det olika förutsättningar i området. Exempel på olika förutsättningar är tomtstorlekar, havsnära tomter, havstomter, terräng och vegetation.

Detaljplanen innebär inte någon försämring för någon befintlig fastighet. Nuvarande reglering kring byggnadshöjd (4,0 m) har varit gällande sedan området planlades i detaljplan år 1964. Fastigheter som ligger längre från vattnet ges här stärkt möjlighet till havsutsikt. Hur fastigheters värde kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen är rent spekulativt och går därför inte att svara på.

Kommunen avser därför enligt ovan att inte tillåta en högre byggnadshöjd för de fastigheter belägna närmast vattnet.

(Y2) Enskilda, Borg 27:52**2021-02-11****Bryggor**

Synpunkter gällande granskning detaljplan för Rexvågens Samfällighet

Till att börja med vill jag tacka för ett mycket bra utfört arbete gällande samrådet för detaljplanen.

I samband med att båthuset på Rexvågsoren ritades in i detaljplanen "försvann" de bryggor som finns på fastighet 27:52. Bifogar en skiss över de befintliga bryggor som finns på fastigheten. Hör av er om ni behöver mer detaljerade mått eller har några frågor eller funderingar kring detta.

Kommunens svarBryggor

Kommunen har varit under uppfattningen att området berörs av det generella strandskyddet som infördes 1975 och gäller alla strandområden vid havet, insjöar och vattendrag. Av den anledningen har brygganordningarna tidigare ritats ut i planförslaget. Länsstyrelsen har påvisat att genom ett förordnande den 25 juni 1963 tillkom förbud för bebyggelse 300 meter från strandlinjen på land samt 50 meter från strandlinjen i vatten avseende planområdet.

Kommunen har därefter reviderat inventeringslistan avseende bryggor, sjöbodar och strandskydd och åtgärdat de brister som länsstyrelsen har påpekat.

Inventeringen visar att det på i planområdet har tillkommit ett flertal brygganordningar, samt att ett flertal befintliga bryggor som har ursprung från innan 1963 har byggts ut och väsentligt ändrats utan erforderlig strandskyddsdispens.

Sammantaget bedömer kommunen att det inte på ett tillfredsställande sätt går att säkerställa att förutsättningar finns för att upphäva strandskyddet i detaljplan för de nuvarande bryggorna. Av dessa anledningar har brygganordningarna tagits bort från plankartan. Bryggornas legalitet utreds i en separat process vid ordinarie tillsyn eller vid ansökan om strandskyddsdispens.

(Y3) Enskilda, Borg 27:25

2021-02-12

I enighet med "Informationsmeddelande och underrättelse om granskning för detaljplan för Rexvågens samfällighet", Dnr B-2020-146, ger vi härmed våra synpunkter på förslaget till ny detaljplan.

Byggnadshöjd

Rexvågens samfällighetsförening har ansökt om att byggrätten utökas till 220 kvadratmeter per fastighet. Även om området är planerat för fritidsboende väljer många att bosätta sig året runt inom fritidsområdet. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att utöka byggrätterna inom Rexvågens samfällighetsförening. En utökning av befintlig byggrätt regleras med planbestämmelser som minskar påverkan på stads- och landskapsbilden. Planen bedöms stämma in väl med Söderhamns bostadsförsörjningsprogram vars intentioner är en del av kommunens mål för att nå 500 bostäder (2017-2026).

Granskningshandlingen (även tidigare i samrådshandlingen) anger en högsta byggnadshöjd på 5.0 meter för bostadslängorna längst ifrån vattnet vilket möjliggör byggnad i två våningar. Höjden på de längor närmast strandlinjen ges en byggnadshöjd på 4.0 meter. Som motivering till att denna skillnad är lämplig anges att en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter inte bryter av strandlinjen och inte har en för stor påverkan på stadsbilden/landskapsbilden av fritidshuskaraktär.

Granskningshandlingen tar också upp att en byggnadshöjd för längorna närmast vattnet på högst 4.0 meter ger en ökad möjlighet för fler fastighetsägare att ha utsikt över vattnet. Efter yttranden på samrådshandlingen har justering gjorts så att fler huslängor efter Västra slättnvägen närmast vattnet har försetts med en reducerad högsta byggnadshöjd på 4.0 meter. Bostadslängor närmast vattnet längst Ö Ekviksvägen har fortsatt en högsta byggnadshöjd på 5.0 meter vilket ska jämföras med att huslängorna på samma sida men i början av Ekviksvägen endast har getts en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter.

Hur motiveras valet av en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter vara lämpligare än 5.0 meter med avseende på:

- målsättning att inte bryta av strandlinjen?
- att minska påverkan på stads- och landskapsbilden av fritidshuskaraktär och hur definieras "fritidshuskaraktär"?
- målsättning att fler fastighetsägare ska ges en ökad möjlighet att ha utsikt över vattnet?

Kommentar:

Är det inte så att redan med en den ansökta största byggrätten om 220 kvadratmeter har intrycket av "fritidshus" försvunnit och därmed stor del av föreslagna begränsande planbestämmelser spelat ut sin roll? Även vid föreslagna begränsning av högsta byggnadshöjd till 4.0 meter så kommer stads- och landskapsbilden påverkas men det har redan inträffat genom utökad byggrätt. Påverkan är dock ett "relativt" begrepp dvs ingen exakt gräns när så sker eller i vilken omfattning utan att det sker vid olika tidpunkter och i olika grad. Nyttan av en minskad påverkan på stads- och landskapsbilden ska vägas mot den negativa påverkan en begränsning innebär. Rexvågens samfällighetsförening är en solidarisk förening där utgångspunkten är att alla ska ha lika rätt- och möjligheter. Detta framkom med all önskvärd tydlighet i fallet med samrådshandlingen där det gavs olika byggrätt på ön och på fastland vilket senare justerats. 220 kvadratmeter på fastland är lika med 220 kvadratmeter på ön. Detta ska gälla även för byggnadshöjd, är det 5.0 meter på vissa huslängor så ska det gälla för alla

huslängor. Gällande den tillkomma motiveringen att högsta byggnadshöjd på 4.0 meter för huslängorna närmast vattnet ger fler fastighetsägare möjlighet till utsikt över vattnet så känns begränsningen klart tveksam då den får ses som inte helt förankrad i verkligheten. Utsikt är ett absolut begrepp, antingen har man det eller så har man det inte. Hus närmast vattnet har av naturliga skäl friare sikt ut över vattnet, medans husen bakom kan få utsikten skydd av byggnader, träd och buskar på grannfastighet eller samfällid naturmark. Att reglera in en lägre högsta tillåtna byggnadshöjd på bostadslängorna närmast vattnet, som i detta fall 4.0 meter, skulle bidra till att fler kan ha utsikt över vattnet ifrågasätts. Med några få undantag har i nuläget befintlig bebyggelse en betydligt lägre byggnadshöjd så likväl här har redan en föreslagen högsta byggnadshöjd om 4.0 meter påverkat utsikten och då kan en högre (5.0 meter) byggnadshöjd också tålas då den möjliga utsikten redan försvunnit tidigare. En högre tillåten byggnadshöjd kan faktiskt bidra till att fler av bakomvarande fastigheter får en utsikt över vattnet då byggarea skulle kunna halveras med bibehållen boarea i 2 plan. Terrängen i sig gör också att övervägande del av fastigheterna längst från vattnet, dvs de som har fastigheter mellan sig och vattnet, ligger på nästa höjdkurva (ekvidistans 5 meter) vilket skulle kunna ses vara en fördel i avseendet möjlighet till utsikt över vattnet. För de bakomvarande fastigheter som ligger på samma eller lägre höjd än framförvarande fastigheter kommer knappast bli hjälpta av en högre byggnadshöjd om ytterligare 1 meter för att få utsikt över vattnet. Faktorer, vilka påverkar punkterna ovan, inkluderar även husets utformning och placering i förhållande till omgivningen. Den ”upplevda” byggnadshöjden är inte alltid samma som den faktiska beroende på hur den beräkningsgrundande fasaden är ställd, takvinkel, husets utformning mm. Exempel, men inte begränsat till, kan vara:

En långsmal huslänga, 6 x 20 meter, 4 meters byggnadshöjd, 45 graders taklutning, placerad med långsidan eller gaveln i siktlinje mot granne. Nockhöjden ca 7 meter Resultatet blir helt olika då grannens utsikt över vattnet miskas med 20 eller ca 6 meter. Avgörande för hur god grannsämjan blir ligger inte i byggnadshöjd utan i hur huset placerats och utformats. Byggnadshöjden är därmed inte alltid avgörande för huruvida bakomvarande fastigheter får utsikt över vattnet eller inte.

Ur miljö- och hållbarhetsperspektiv kan däremot en tillåten högsta byggnadshöjd om 5.0 meter bidra till ett hållbart byggande. Möjliggörande av byggnation i 2 plan minskar behovet av en större kostsam grundläggning. Trämateriell är i större utsträckning återvinningsbart jämfört med en gjuten betonggrund som är det nu rådande vid nybyggnation.

Ur ett rättvis- och jämlikhetsperspektiv är föreslagna skillnader i tillåten byggnadshöjd beroende av fastighetens läge i förhållande till vattnet (4.0 respektive 5.0 meter) ojämlik då det kan belasta den enskildes ekonomi, begränsa dess valmöjligheter av arkitektur samt möjlighet att bygga klimatsmart bara för att denne råkar vara ägare av en fastighet närmast vattnet.

Förslag:

Tillåt 5.0 meter som högsta byggnadshöjd inom hela planområdet. Detta kan medföra att den framtida sökta byggarean faktiskt blir mindre och därmed bidrar positivt till att inte bryta strandlinjen, bibehålla stads- och landskapsbilden samt möjliggöra för fler att få njuta av utsikten mot vattnet.

Strandskydd och Bryggor

I samrådshandlingen hade det både tillkommit och fallit bort bryggor. Detta påtalades i flertalet yttranden däribland Länsstyrelsen vilka ålägger kommunen att komplettera handlingarna med en utredning som visar på vilka anordningar som är lagligen tillkomna med erforderliga strandskyddsdispenser. Kommunen gör en utredning där det tydligt redogörs för vilka bryggor och anordningar som är lagligen tillkomna. Kommunen bekräftar i utredningen att det finns ett flertal avvikelser och gör bedömningen att det inte är rimligt eller möjligt att peka ut när exakt i tiden dessa anordningar har tillkommit och väljer att reglera in dessa i detaljplanen för att underlätta framtida tillsyn i området.

Kommentar:

Vi delar kommunens uppfattning och uppskattar det pragmatiska förhållningssättet och viljan att skapa förutsättningar för att reglera in avvikelser så de blir lovliga och underlätta tillsynen.

Den strandskyddsdispensansökan vilken Länsstyrelsen tar upp i sitt yttrande som den enda som inkommit under perioden 2008-2019 var vår dispensansökan för en flytbrygga. Ansökan beviljades först av kommunen för att senare upphävas av Länsstyrelsen. Vi gjorde vad som förväntades av oss för att få en laglig brygga.

Förslag:

Specifikt för Borg 27:25 önskar vi att även, liksom övriga avvikelser funna vid utredningen, hela området för vår brygga enligt bild A: W2 område regleras in i detaljplanen.

Kommunens svar

Byggnadshöjd

Områden av fritidshuskaraktär saknar ofta kommunikationer, skolor, äldreomsorg och annan samhällsservice som annars ofta är ett krav som ställs vid permanentboende. Bebyggelsen har en småskalig karaktär och det kan finnas ett värde i att bevara denna karaktär. Ett sätt för kommunen att reglera detta är genom byggrätten eller byggnadshöjd och takvinkel.

Längs med kustområdet i Söderhamns kommun är det traditionellt en våning som tillåts. T.ex. i närliggande Jonskär, Sikfjärdens fritidsområde och Trollkarlstjärn. Dessa områden har även en hög byggrätt.

Kommunen ser positivt på förekomsten av en varierad bebyggelse som inte är för homogen. Avseende bedömningen av byggnadshöjden tas det hänsyn till bl.a. områdets sällsynthet, identitet och integritet. Det innebär att kommunen gör en bedömning vilken effekt byggnadshöjden har på området. Kommunen gör här bedömningen att en högre byggnadshöjd är lämplig på de fastigheter som är placerade längst ifrån vattnet och att det skulle innebära liten eller ingen effekt på landskapsvärdena i området. En mer storskalig, visuellt störande eller på andra sätt disharmoniska ingrepp på bebyggelsen närmast havet skulle kunna få en större negativ effekt på landskapsbilden.

Kommunen ser positivt på att det finns en solidaritet bland fastighetsägarna i området. Utifrån planeringssynpunkt finns det dock olika förutsättningar. Exempel på olika förutsättningar är tomtstorlekar, havsnära tomter, havstomter, terräng och vegetation.

Det blir inte någon försämring för någon befintlig fastighet av detaljplanens genomförande. Nuvarande reglering kring byggnadshöjd (4,0 m) har varit gällande sedan området planlades i detaljplan år 1964. Fastigheter som ligger längre från vattnet ges här stärkt möjlighet till havsutsikt. Hur fastigheters värde kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen är rent spekulativt och går därför inte att svara på.

Kommunen avser därför enligt ovan att inte tillåta en högre byggnadshöjd för de fastigheter belägna närmast vattnet.

Strandskydd och bryggor

Kommunen har varit under uppfattningen att området berörs av det generella strandskyddet som infördes år 1975 och gäller alla strandområden vid havet, insjöar och vattendrag. Av den anledningen har brygganordningarna tidigare ritats ut i planförslaget. Länsstyrelsen har påvisat att genom ett förordnande den 25 juni 1963 tillkom förbud för bebyggelse 300 meter från strandlinjen på land samt 50 meter från strandlinjen i vatten avseende planområdet.

Kommunen har därefter reviderat inventeringslistan avseende bryggor, sjöbodar och strandskydd och åtgärdat de brister som länsstyrelsen har påpekat.

Inventeringen visar att det i planområdet har tillkommit ett flertal brygganordningar, samt att ett flertal befintliga bryggor som har ursprung från innan år 1963 har byggts ut och väsentligt ändrats utan erforderlig strandskyddsdispens.

Sammantaget bedömer kommunen att det inte på ett tillfredsställande sätt går att säkerställa att förutsättningar finns för att upphäva strandskyddet i detaljplan för de nuvarande bryggorna. Av dessa anledningar har brygganordningarna tagits bort från plankartan. Bryggornas legalitet utreds i en separat process vid ordinarie tillsyn eller vid ansökan om strandskyddsdispens.

(Y4) Enskild, Borg 27:3

2021-02-12

I enighet med "Informationsmeddelande och underrättelse om granskning för detaljplan för Rexvågens samfällighet", Dnr B-2020-146, ger vi härmed våra synpunkter på förslaget till ny detaljplan.

Byggnadshöjd

Rexvågens samfällighetsförening har ansökt om att byggrätten utökas till 220 kvadratmeter per fastighet. Även om området är planerat för fritidsboende väljer många att bosätta sig året runt inom fritidsområdet. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att utöka byggrätterna inom Rexvågens samfällighetsförening. En utökning av befintlig byggrätt regleras med planbestämmelser som minskar påverkan på stads- och landskapsbilden. Planen bedöms stämma in väl med Söderhamns bostadsförsörjningsprogram vars intentioner är en del av kommunens mål för att nå 500 bostäder (2017-2026). Granskningshandlingen (även tidigare i samrådshandlingen) anger en högsta byggnadshöjd på 5.0 meter för bostadslängorna längst ifrån vattnet vilket möjliggör byggnad i två våningar. Höjden på de längor närmast strandlinjen ges en byggnadshöjd på 4.0 meter. Som motivering till att denna skillnad är lämplig anges att en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter inte bryter av strandlinjen och inte har en för stor påverkan på stadsbilden/landskapsbilden av fritidshuskaraktär. Granskningshandlingen tar också upp att en byggnadshöjd för längorna närmast vattnet på högst 4.0 meter ger en ökad möjlighet för fler fastighetsägare att ha utsikt över vattnet. Efter yttranden på samrådshandlingen har justering gjorts så att fler huslängor efter Västra slättenvägen närmast vattnet har försetts med en reducerad högsta byggnadshöjd på 4.0 meter. Bostadslängor närmast vattnet längst Ö Ekviksvägen har fortsatt en högsta byggnadshöjd på 5.0 meter vilket ska jämföras med att huslängorna på samma sida men i början av Ekviksvägen endast har getts en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter.

Hur motiveras valet av en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter vara lämpligare än 5.0 meter med avseende på:

- målsättning att inte bryta av strandlinjen?
- att minska påverkan på stads- och landskapsbilden av fritidshuskaraktär och hur definieras "fritidshuskaraktär"?
- målsättning att fler fastighetsägare ska ges en ökad möjlighet att ha utsikt över vattnet.

Kommentar:

Är det inte så att redan med en den ansökta största byggrätten om 220 kvadratmeter har intrycket av "fritidshus" försvunnit och därmed stor del av föreslagna begränsande planbestämmelser spelat ut sin roll? Även vid föreslagen begränsning av högsta byggnadshöjd till 4.0 meter så kommer stads- och landskapsbilden påverkas men det har redan inträffat genom utökad byggrätt. Påverkan är dock ett "relativt" begrepp dvs ingen exakt gräns när så sker eller i vilken omfattning utan att det sker vid olika tidpunkter och i olika grad. Nyttan av en minskad påverkan på stads- och landskapsbilden ska vägas mot den negativa påverkan en begränsning innebär. Gällande den tillkomma motiveringen att högsta byggnadshöjd på 4.0 meter för huslängorna närmast vattnet ger fler fastighetsägare möjlighet till utsikt över vattnet så känns begränsningen klart tveksam då den får ses som inte helt

förankrad i verkligheten. Utsikt är ett absolut begrepp, antingen har man det eller så har man det inte. Att en lägre högsta tillåtna byggnadshöjd, som i detta fall 4.0 meter, skulle bidra till att fler kan ha utsikt över vattnet ifrågasätts. Med något undantag har i nuläget befintlig bebyggelse en betydligt lägre byggnadshöjd så likväl här har redan en föreslagen högsta byggnadshöjd om 4.0 meter påverkat utsikten och då kan en högre (5.0 meter) byggnadshöjd också tålas då den möjliga utsikten redan försvunnit tidigare. Terrängen i sig gör också att övervägande del av fastigheterna längst från vattnet, dvs de som har fastigheter mellan sig och vattnet, ligger på nästa höjdkurva (ekvidistans 5 meter) vilket skulle kunna ses vara en fördel i avseendet möjlighet till utsikt över vattnet. För de bakomvarande fastigheter som ligger på samma eller lägre höjd än framförvarande fastigheter kommer knappast bli hjälpta av en högre byggnadshöjd om ytterligare 1 meter för att få utsikt över vattnet. Faktorer, vilka påverkar punkterna ovan, inkluderar även husets utformning och placering i förhållande till omgivningen. Den "upplevda" byggnadshöjden är inte alltid samma som den faktiska beroende på hur den beräkningsgrundande fasaden är ställd, takvinkel, husets utformning mm. Exempel, men inte begränsat till, kan vara: En långsmal huslänga, 6 x 20 meter, 4 meters byggnadshöjd, 45 graders taklutning, placerad med långsidan eller gaveln i siktlinje mot granne. Nockhöjden ca 7 meter Resultatet blir helt olika då grannens utsikt över vattnet miskas med 20 eller 6 meter. Avgörande för hur god grannsämjan blir ligger inte i byggnadshöjd utan i hur huset placerats och utformats. Byggnadshöjden är därmed inte alltid avgörande för huruvida bakomvarande fastigheter får utsikt över vattnet eller inte. Ur miljö- och hållbarhetsperspektiv kan däremot en tillåten högsta byggnadshöjd om 5.0 meter bidra till ett hållbart byggande. Möjliggörande av byggnation i 2 plan minskar behovet av en större kostsam grundläggning. Trämateriäl är i större utsträckning återvinningsbart jämfört med en gjuten betonggrund som är det nu rådande vid nybyggnation. Ur ett rättvis- och jämlikhetsperspektiv är föreslagna skillnader i tillåten byggnadshöjd beroende av fastighetens läge i förhållande till vattnet (4.0 respektive 5.0 meter) ojämlig då det kan belasta den enskildes ekonomi, begränsa dess valmöjligheter av arkitektur samt möjlighet att bygga klimatsmart bara för att denne råkar vara lycklig ägare av en fastighet närmast vattnet.

Förslag:

Tillåt 5.0 meter som högsta byggnadshöjd inom hela planområdet. Detta kan medföra att den framtida sökta byggarean faktiskt blir mindre och därmed bidrar positivt till att inte bryta strandlinjen, bibehålla stads- och landskapsbilden samt möjliggöra för fler att få njuta av utsikten mot vattnet.

Bryggor

I utskickad dokumentation benämns bryggor som är utställda på samfällsmark och ej är kopplad till närliggande tomter, dessa nyttjas som privategendom av närliggande fastigheter och dess ägare. Kan ett förtydligande göras hur vida dessa bryggor är upplagda under korrekta grunder och i enighet med rådande regelverk för att anlägga dessa. Bryggorna finns utritade längs Ekviksvägen samt Västra Slättenvägen. Finner detta ytterst märkligt att närliggande fastighetsägare kan göra anspråk på dessa attraktiva markområden, som klart och tydligt ligger utanför angiven, utritad tomtgräns, och försvårar den fria rörligheten för föreningens medlemmar att beträda. Den allemansrättsliga tillgängligheten försvåras/ försämras väsentligt samt att tillgängligheten blir obefintlig då det känns som man krossar en tomt, trots detta klart ej är fallet enligt tomtkartor! En annan aspekt i denna punkt är den ekonomiska fördelen dessa fastighetsägare erhåller. Då en strandnära fastighet lätt kan anses som en strandtomt då byggnation tillåts utanför den angivna tomtgränsen utan påföljd. Ett exempel på detta finns i hamnområdet på Västra Slättenvägen, samt bryggorna som är anlagda vid Västra Slättenvägen som angränsar mot Ekviken. Om man utgår från båthamnen och följer strandlinjen ut mot havet, med riktning nordväst är strövområde så bebyggt, att det är totalt omöjligt att beträda utan att korsa, bryggor eller anlagdmark. Önskar att man kontrollerar dessa ytor och återkommer med tydliga besked vad som gäller för dessa områden.

Kommunens svar

Byggnadshöjd

Områden av fritidshuskaraktär saknar ofta kommunikationer, skolor, äldreomsorg och annan samhällsservice som annars ofta är ett krav som ställs vid permanentboende. Bebyggelsen har en småskalig karaktär. Det kan finnas ett värde i att bevara denna karaktär. Ett sätt för kommunen att reglera detta är genom byggrätten eller byggnadshöjd och takvinkel.

Längs med kustområdet i Söderhamns kommun är det traditionellt en våning som tillåts. T.ex. i närliggande Jonskär, Sikfjärdens fritidsområde och Trollkarlstjärn. Dessa områden har även en hög byggrätt.

Kommunen ser positivt på förekomsten av en varierad bebyggelse som inte är för homogen. Avseende bedömningen av byggnadshöjden tas det hänsyn till bl.a. områdets sällsynthet, identitet och integritet. Det innebär att kommunen gör en bedömning vilken effekt byggnadshöjden har på området. Kommunen gör här bedömningen att en högre byggnadshöjd är lämplig på de fastigheter som är placerade längst ifrån vattnet och att det skulle innebära liten eller ingen effekt på landskapsvärdena i området. En mer storskalig, visuellt störande eller på andra sätt disharmoniska ingrepp på bebyggelsen närmast havet skulle kunna få en större negativ effekt på landskapsbilden.

Kommunen ser positivt på att det finns en solidaritet bland fastighetsägarna i området. Utifrån planeringssynpunkt finns det dock olika förutsättningar. Exempel på olika förutsättningar är tomtstorlekar, havsnära tomter, havstomter, terräng och vegetation.

Det blir inte någon försämring för någon befintlig fastighet av detaljplanens genomförande. Nuvarande reglering kring byggnadshöjd (4,0 m) har varit gällande sedan området planlades i detaljplan år 1964. Fastigheter som ligger längre från vattnet ges här stärkt möjlighet till havsutsikt. Hur fastigheters värde kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen är rent spekulativt och går därför inte att svara på.

Kommunen avser därför enligt ovan att inte tillåta en högre byggnadshöjd för de fastigheter belägna närmast vattnet.

Bryggor

Vem som har rätt att nyttja en enskild brygga är normalt inget som regleras i plankartan som är det juridiska dokumentet i detaljplanen. Normalt ska det finnas ett avtalsservitut eller annan överenskommelse om vem som har nyttjanderätten/äganderätten av bryggan. Kommunen är i det här fallet inte markägare i planområdet. Eventuella servitut som finns inskrivna framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har varit under uppfattningen att området berörs av det generella strandskyddet som infördes år 1975 och gäller alla strandområden vid havet, insjöar och vattendrag. Av den anledningen har brygganordningarna tidigare ritats ut i planförslaget. Länsstyrelsen har påvisat att genom ett förordnande den 25 juni 1963 tillkom förbud för bebyggelse 300 meter från strandlinjen på land samt 50 meter från strandlinjen i vatten avseende planområdet.

Kommunen har därefter reviderat inventeringslistan avseende bryggor, sjöbodar och strandskydd och åtgärdat de brister som länsstyrelsen har påpekat. Inventeringen visar att det i planområdet har tillkommit ett flertal brygganordningar, samt att ett flertal befintliga bryggor som har ursprung från innan år 1963 har byggts ut och väsentligt ändrats utan erforderlig strandskyddsdispens.

Sammantaget bedömer kommunen att det inte på ett tillfredsställande sätt går att säkerställa att förutsättningar finns för att upphäva strandskyddet i detaljplan för de nuvarande bryggorna. Av dessa anledningar har brygganordningarna tagits bort från plankartan. Bryggornas legalitet utreds i en separat process vid ordinarie tillsyn eller vid ansökan om strandskyddsdispens.

(Y5) Enskild Borg 27:57

2021-02-12

Placering

Utöver de synpunkter jag tidigare lämnat under samrådet vill jag även, efter att ha tagit del av planbeskrivningen efter samrådet, framföra att då det finns framdraget kommunalt vatten och avlopp är min avsikt att även som normalt är i huvudbyggnaden tillföra bla badrum och toalett. Idag finns detta endast i uthus/gäststuga. Det förefaller orimligt att genom föreslagen plan inte kunna göra tillbyggnad för toalett och badrum i huvudbyggnaden som uppfyller tillgänglighetskrav då vi efter krav från kommunen investerat i vatten och avlopp anslutet till kommunens system. Jag tror inte heller att detta varit avsikten med planen.

Ovan nämnd kommande tillbyggnad för badrum och toalett i huvudbyggnad skulle kompliceras och få konstiga konsekvenser då det mest naturliga skulle vara att förlänga huskroppen på huvudbyggnaden mot skogen och naturmarken (ungefär sydostlig riktning inemot ön i riktning mot Borg 27:58). Detta skulle minst påverka landskapsbilden. Med nuvarande förslag om avstånd till gränser skulle jag tvingas bygga i vinkel mot vattnet (norrut) vilket jag inte tror varit avsikten med planen utifrån att det verkar finnas en vilja att så lite som möjligt påverka landskapsbilden sett från vattnet. Mitt förslag är att ta bort begränsning av byggnads placering mot fastighetsgräns helt i planen för min fastighet för att kunna uppnå en mer liknande win win situation där min tillbyggnad kan ske utan att vi närmar oss vattnet och även ger en bättre landskapsbild. Då min fastighetsgräns vätter mot mark som inte får bebyggas finns knappast någon risk för att granne ska skulle störas och det finns heller inget brandsäkerhetsskäl att ta hänsyn till som väl är huvudsyfte med 4,5 metersgräns.

Kommunens svar

Placering

Kommunen har valt att vara tillmötesgående i yttrandet och placeringsbestämmelse "p₁ – huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns" har tagits bort i plankartan och ersatts med "p₂ – huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot vattenområde".

(Y6) Enskilda, Borg 27:29

2021-02-12

I enighet med "Informationsmeddelande och underrättelse om granskning för detaljplan för Rexvågens samfällighet", Dnr B-2020-146, ger vi härmed våra synpunkter på förslaget till ny detaljplan.

Byggnadshöjd

Rexvågens samfällighetsförening har ansökt om att byggrätten utökas till 220 kvadratmeter per fastighet. Även om området är planerat för fritidsboende väljer många att bosätta sig året runt inom fritidsområdet.

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att utöka byggrätterna inom Rexvågens samfällighetsförening. En utökning av befintlig byggrätt regleras med planbestämmelser som minskar påverkan på stads- och landskapsbilden. Planen bedöms stämma in väl med Söderhamns

bostadsförsörjningsprogram vars intentioner är en del av kommunens mål för att nå 500 bostäder (2017-2026). Granskningshandlingen (även tidigare i samrådshandlingen) anger en högsta byggnadshöjd på 5.0 meter för bostadslängorna längst ifrån vattnet vilket möjliggör byggnad i två våningar. Höjden på de längor närmast strandlinjen ges en byggnadshöjd på 4.0 meter. Som motivering till att denna skillnad är lämplig anges att en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter inte bryter av strandlinjen och inte har en för stor påverkan på stadsbilden/landskapsbilden av fritidshuskaraktär. Granskningshandlingen tar också upp att en byggnadshöjd för längorna närmast vattnet på högst 4.0 meter ger en ökad möjlighet för fler fastighetsägare att ha utsikt över vattnet. Efter yttranden på samrådshandlingen har justering gjorts så att fler huslängor efter Västra Slättenvägen närmast vattnet har försetts med en reducerad högsta byggnadshöjd på 4.0 meter. Bostadslängor närmast vattnet längs Ekviksvägen har fortsatt en högsta byggnadshöjd på 5.0 meter vilket ska jämföras med att huslängorna på samma sida men i början av Ekviksvägen endast har getts en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter. Hur motiveras valet av en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter vara lämpligare än 5.0 meter med avseende på:

- målsättning att inte bryta av strandlinjen?
- att minska påverkan på stads- och landskapsbilden av fritidshuskaraktär och hur definieras "fritidshuskaraktär"?
- målsättning att fler fastighetsägare ska ges en ökad möjlighet att ha utsikt över vattnet.

Kommentar:

Är det inte så att redan med en den ansökta största byggrätten om 220 kvadratmeter har intrycket av "fritidshus" försvunnit och därmed stor del av föreslagna begränsande planbestämmelser spelat ut sin roll? Även vid föreslagna begränsning av högsta byggnadshöjd till 4.0 meter så kommer stads- och landskapsbilden påverkas men det har redan inträffat genom utökad byggrätt. Påverkan är dock ett "relativt" begrepp dvs ingen exakt gräns när så sker eller i vilken omfattning utan att det sker vid olika tidpunkter och i olika grad. Nyttan av en minskad påverkan på stads- och landskapsbilden ska vägas mot den negativa påverkan en begränsning innebär. Gällande den tillkomma motiveringen att högsta byggnadshöjd på 4.0 meter för huslängorna närmast vattnet ger fler fastighetsägare möjlighet till utsikt över vattnet så känns begränsningen klart tveksam då den får ses som inte helt förankrad i verkligheten. Utsikt är ett absolut begrepp, antingen har man det eller så har man det inte. Att en lägre högsta tillåtna byggnadshöjd, som i detta fall 4.0 meter, skulle bidra till att fler kan ha utsikt över vattnet ifrågasätts. Med något undantag har i nuläget befintlig bebyggelse en betydligt lägre byggnadshöjd så likväl här har redan en föreslagna högsta byggnadshöjd om 4.0 meter påverkat utsikten och då kan en högre (5.0 meter) byggnadshöjd också tålas då den möjliga utsikten redan försvunnit tidigare. Terrängen i sig gör också att övervägande del av fastigheterna längst från vattnet, dvs de som har fastigheter mellan sig och vattnet, ligger på nästa höjdkurva (ekvidistans 5 meter) vilket skulle kunna ses vara en fördel i avseendet möjlighet till utsikt över vattnet. För de bakomvarande fastigheter som ligger på samma eller lägre höjd än framförvarande fastigheter kommer knappast bli hjälpta av en högre byggnadshöjd om ytterligare 1 meter för att få utsikt över vattnet. Faktorer, vilka påverkar punkterna ovan, inkluderar även husets utformning och placering i förhållande till omgivningen. Den "upplevda" byggnadshöjden är inte alltid samma som den faktiska beroende på hur den beräkningsgrundande fasaden är ställd, takvinkel, husets utformning mm. Exempel, men inte begränsat till, kan vara:

En långsmal huslänga, 6 x 20 meter, 4 meters byggnadshöjd, 45 graders taklutning, placerad med långsidan eller gaveln i siktlinje mot granne. Nockhöjden ca 7 meter Resultatet blir helt olika då grannens utsikt över vattnet miskas med 20 eller 6 meter. Avgörande för hur god grannsämjan blir ligger inte i byggnadshöjd utan i hur huset placeras och utformats. Byggnadshöjden är därmed inte alltid avgörande för huruvida bakomvarande fastigheter får utsikt över vattnet eller inte.

Ur miljö- och hållbarhetsperspektiv kan däremot en tillåten högsta byggnadshöjd om 5.0 meter bidra till ett hållbart byggande. Möjliggörande av byggnation i 2 plan minskar behovet av en större kostsam grundläggning. Trämateriel är i större utsträckning återvinningsbart jämfört med en gjuten betonggrund som är det nu rådande vid nybyggnation. Ur ett rättvise- och

jämlikhetsperspektiv är föreslagna skillnader i tillåten byggnadshöjd beroende av fastighetens läge i förhållande till vattnet (4.0 respektive 5.0 meter) ojämlig då det kan belasta den enskildes ekonomi, begränsa dess valmöjligheter av arkitektur samt möjlighet att bygga klimatsmart bara för att denne råkar vara lycklig ägare av en fastighet närmast vattnet.

Förslag:

Tillåt 5.0 meter som högsta byggnadshöjd inom hela planområdet. Detta kan medföra att den framtida sökta byggarean faktiskt blir mindre och därmed bidrar positivt till att inte bryta strandlinjen, bibehålla stads- och landskapsbilden samt möjliggöra för fler att få njuta av utsikten mot vattnet. Rexvågens samfällighetsförening är en solidarisk förening där utgångspunkten är att alla ska ha lika rätt- och möjligheter. Detta framkom med all önskvärd tydlighet i fallet med samrådshandlingen där det gavs olika byggrätt på ön och på fastland vilket senare justerats. 220 kvadratmeter på fastland är lika med 220 kvadratmeter på ön. Detta ska gälla även för byggnadshöjd, är det 5.0 meter på vissa huslängor så ska det gälla för alla huslängor.”

Kommunens svar

Byggnadshöjd

Områden av fritidshuskaraktär saknar ofta kommunikationer, skolor, åldringsvård och annan samhällsservice som annars ofta är ett krav som ställs vid permanentboende. Bebyggelsen har en småskalig karaktär. Det kan finnas ett värde i att bevara denna karaktär. Ett sätt för kommunen att reglera detta är genom byggrätten eller byggnadshöjd och takvinkel.

Längs med kustområdet i Söderhamns kommun är det traditionellt en våning som tillåts. T.ex. i närliggande Jonskär, Sikfjärdens fritidsområde och Trollkarlstjärn. Dessa områden har även en hög byggrätt.

Kommunen ser positivt på förekomsten av en varierad bebyggelse som inte är för homogen. Avseende bedömningen av byggnadshöjden tas det hänsyn till bl.a. områdets sällsynthet, identitet och integritet. Det innebär att kommunen gör en bedömning vilken effekt byggnadshöjden har på området. Kommunen gör här bedömningen att en högre byggnadshöjd är lämplig på de fastigheter som är placerade längst ifrån vattnet och att det skulle innebära liten eller ingen effekt på landskapsvärdena i området. En mer storskalig, visuellt störande eller på andra sätt disharmoniska ingrepp på bebyggelsen närmast havet skulle kunna få en större negativ effekt på landskapsbilden.

Kommunen ser positivt på att det finns en solidaritet bland fastighetsägarna i området. Utifrån planeringssynpunkt finns det dock olika förutsättningar. Exempel på olika förutsättningar är tomtstorlekar, havsnära tomter, havstomter, terräng och vegetation.

Det blir inte någon försämring för någon befintlig fastighet av detaljplanens genomförande. Nuvarande reglering kring byggnadshöjd (4,0 m) har varit gällande sedan området planlades i detaljplan år 1964. Fastigheter som ligger längre från vattnet ges här stärkt möjlighet till havsutsikt. Hur fastigheters värde kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen är rent spekulativt och går därför inte att svara på.

Kommunen avser därför enligt ovan att inte tillåta en högre byggnadshöjd för de fastigheter belägna närmast vattnet.

(Y7) Enskild, Borg 27:4**2021-02-12**

I enighet med "Informationsmeddelande och underrättelse om granskning för detaljplan för Rexvågens samfällighet", Dnr B-2020-146, ger vi härmed våra synpunkter på förslaget till ny detaljplan.

Byggnadshöjd

Rexvågens samfällighetsförening har ansökt om att byggrätten utökas till 220 kvadratmeter per fastighet. Även om området är planerat för fritidsboende väljer många att bosätta sig året runt inom fritidsområdet. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten att utöka byggrätterna inom Rexvågens samfällighetsförening. En utökning av befintlig byggrätt regleras med planbestämmelser som minskar påverkan på stads- och landskapsbilden. Planen bedöms stämma in väl med Söderhamns bostadsförsörjningsprogram vars intentioner är en del av kommunens mål för att nå 500 bostäder (2017-2026). Granskningshandlingen (även tidigare i samrådshandlingen) anger en högsta byggnadshöjd på 5.0 meter för bostadslängorna längst ifrån vattnet vilket möjliggör byggnad i två våningar. Höjden på de längor närmast strandlinjen ges en byggnadshöjd på 4.0 meter. Som motivering till att denna skillnad är lämplig anges att en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter inte bryter av strandlinjen och inte har en för stor påverkan på stadsbilden/landskapsbilden av fritidshuskaraktär. Granskningshandlingen tar också upp att en byggnadshöjd för längorna närmast vattnet på högst 4.0 meter ger en ökad möjlighet för fler fastighetsägare att ha utsikt över vattnet. Efter yttranden på samrådshandlingen har justering gjorts så att fler huslängor efter Västra slättenvägen närmast vattnet har försetts med en reducerad högsta byggnadshöjd på 4.0 meter. Bostadslängor närmast vattnet längst Ö Ekviksvägen har fortsatt en högsta byggnadshöjd på 5.0 meter vilket ska jämföras med att huslängorna på samma sida men i början av Ekviksvägen endast har getts en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter. Hur motiveras valet av en högsta byggnadshöjd på 4.0 meter vara lämpligare än 5.0 meter med avseende på:

- målsättning att inte bryta av strandlinjen?
- att minska påverkan på stads- och landskapsbilden av fritidshuskaraktär och hur definieras "fritidshuskaraktär"?
- målsättning att fler fastighetsägare ska ges en ökad möjlighet att ha utsikt över vattnet.

Kommentar:

Är det inte så att redan med en den ansökta största byggrätten om 220 kvadratmeter har intrycket av "fritidshus" försvunnit och därmed stor del av föreslagna begränsande planbestämmelser spelat ut sin roll? Även vid föreslagna begränsning av högsta byggnadshöjd till 4.0 meter så kommer stads- och landskapsbilden påverkas men det har redan inträffat genom utökad byggrätt. Påverkan är dock ett "relativt" begrepp dvs ingen exakt gräns när så sker eller i vilken omfattning utan att det sker vid olika tidpunkter och i olika grad. Nyttan av en minskad påverkan på stads- och landskapsbilden ska vägas mot den negativa påverkan en begränsning innebär. Gällande den tillkomma motiveringen att högsta byggnadshöjd på 4.0 meter för huslängorna närmast vattnet ger fler fastighetsägare möjlighet till utsikt över vattnet så känns begränsningen klart tveksam då den får ses som inte helt förankrad i verkligheten. Utsikt är ett absolut begrepp, antingen har man det eller så har man det inte. Att en lägre högsta tillåtna byggnadshöjd, som i detta fall 4.0 meter, skulle bidra till att fler kan ha utsikt över vattnet ifrågasätts. Med något undantag har i nuläget befintlig bebyggelse en betydligt lägre byggnadshöjd så likväl här har redan en föreslagna högsta byggnadshöjd om 4.0 meter påverkat utsikten och då kan en högre (5.0 meter) byggnadshöjd också tålas då den möjliga utsikten redan försvunnit tidigare. Terrängen i sig gör också att övervägande del av fastigheterna längst från vattnet, dvs de som har fastigheter mellan sig och vattnet, ligger på nästa höjdkurva (ekvidistans 5 meter) vilket skulle kunna ses vara en fördel i avseendet möjlighet till utsikt över vattnet. För de bakomvarande fastigheter som ligger på samma eller lägre höjd än framförvarande fastigheter kommer knappast bli hjälpta av en högre byggnadshöjd om ytterligare 1 meter för att få utsikt över vattnet. Faktorer, vilka påverkar punkterna ovan, inkluderar även husets utformning och placering i förhållande till omgivningen. Den "upplevda" byggnadshöjden är inte alltid samma som

den faktiska beroende på hur den beräkningsgrundande fasaden är ställd, takvinkel, husets utformning mm. Exempel, men inte begränsat till, kan vara: En långsmal huslänga, 6 x 20 meter, 4 meters byggnadshöjd, 45 graders taklutning, placerad med långsidan eller gaveln i siktlinje mot granne. Nockhöjden ca 7 meter Resultatet blir helt olika då grannens utsikt över vattnet minskas med 20 eller 6 meter. Avgörande för hur god grannsamjan blir ligger inte i byggnadshöjd utan i hur huset placerats och utformats. Byggnadshöjden är därmed inte alltid avgörande för huruvida bakomvarande fastigheter får utsikt över vattnet eller inte. Ur miljö- och hållbarhetsperspektiv kan däremot en tillåten högsta byggnadshöjd om 5.0 meter bidra till ett hållbart byggande. Möjliggörande av byggnation i 2 plan minskar behovet av en större kostsam grundläggning. Trämateriäl är i större utsträckning återvinningsbart jämfört med en gjuten betonggrund som är det nu rådande vid nybyggnation. Ur ett rättvise- och jämlikhetsperspektiv är föreslagna skillnader i tillåten byggnadshöjd beroende av fastighetens läge i förhållande till vattnet (4.0 respektive 5.0 meter) ojämlig då det kan belasta den enskildes ekonomi, begränsa dess valmöjligheter av arkitektur samt möjlighet att bygga klimatsmart bara för att denne råkar vara lycklig ägare av en fastighet närmast vattnet.

Förslag:

Tillåt 5.0 meter som högsta byggnadshöjd inom hela planområdet. Detta kan medföra att den framtida sökta byggarean faktiskt blir mindre och därmed bidrar positivt till att inte bryta strandlinjen, bibehålla stads- och landskapsbilden samt möjliggöra för fler att få njuta av utsikten mot vattnet. ”Rexvågens samfällighetsförening är en solidarisk förening där utgångspunkten är att alla ska ha lika rätt- och möjligheter. Detta framkom med all önskvärd tydlighet i fallet med samrådshandlingen där det gavs olika byggrätt på ön och på fastland vilket senare justerats. 220 kvadratmeter på fastland är lika med 220 kvadratmeter på ön. Detta ska gälla även för byggnadshöjd, är det 5.0 meter på vissa huslängor så ska det gälla för alla huslängor.”

Kommunens svar

Byggnadshöjd

Områden av fritidshuskaraktär saknar ofta kommunikationer, skolor, åldringsvård och annan samhällsservice som annars ofta är ett krav som ställs vid permanentboende. Bebyggelsen har en småskalig karaktär. Det kan finnas ett värde i att bevara denna karaktär. Ett sätt för kommunen att reglera detta är genom byggrätten eller byggnadshöjd och takvinkel.

Längs med kustområdet i Söderhamns kommun är det traditionellt en våning som tillåts. T.ex. i närliggande Jonskär, Sikfjärdens fritidsområde och Trollkarlstjärn. Dessa områden har även en hög byggrätt.

Kommunen ser positivt på förekomsten av en varierad bebyggelse som inte är för homogen. Avseende bedömningen av byggnadshöjden tas det hänsyn till bl.a. områdets sällsynthet, identitet och integritet. Det innebär att kommunen gör en bedömning vilken effekt byggnadshöjden har på området. Kommunen gör här bedömningen att en högre byggnadshöjd är lämplig på de fastigheter som är placerade längst ifrån vattnet och att det skulle innebära liten eller ingen effekt på landskapsvärdena i området. En mer storskalig, visuellt störande eller på andra sätt disharmoniska ingrepp på bebyggelsen närmast havet skulle kunna få en större negativ effekt på landskapsbilden.

Kommunen ser positivt på att det finns en solidaritet bland fastighetsägarna i området. Utifrån planeringssynpunkt finns det dock olika förutsättningar. Exempel på olika förutsättningar är tomtstorlekar, havsnära tomter, havstomter, terräng och vegetation.

Det blir inte någon försämring för någon befintlig fastighet av detaljplanens genomförande. Nuvarande reglering kring byggnadshöjd (4,0 m) har varit gällande sedan området

planlades i detaljplan år 1964. Fastigheter som ligger längre från vattnet ges här starkt möjlighet till havsutsikt. Hur fastigheters värde kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen är rent spekulativt och går därför inte att svara på.

Kommunen avser därför enligt ovan att inte tillåta en högre byggnadshöjd för de fastigheter belägna närmast vattnet.

(Y8) Länsstyrelsen Gävleborg

2021-02-26

Bedömning enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen kan med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen komma att överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen anser fortsatt att föreliggande planförslag inte visar tydligt vilka bryggor som är lagligen tillkomna och att det inte säkerställts att planförslaget inte strider mot strandskyddets syften. Vidare bedömer Länsstyrelsens att det särskilda skäl som kommunen anger för att upphäva strandskyddet inom vattenområden inte kan tillämpas i alla delar. Länsstyrelsen ser gärna en fortsatt dialog med kommunen gällande detaljplanen innan den eventuellt antas.

Synpunkter

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningar för allmänhetens tillgång till strandområdet samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

Kommunen kan fatta beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl. I 7 kap 18c§ MB anges de särskilda skäl kommunen kan använda för att upphäva strandskyddet. Kommunen ska vid varje beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan ta ställning till om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset. Den inventeringslista för bryggor, sjöbodar och strandskyddsdispenser kommunen upprättat är bristfällig. Dels anges det att flertalet bryggor fanns före 1975, trots att det tydligt framgår av historiska ortofoton från 1975 (se bilaga 1) att alla de bryggor som anges inte var anlagda då. Dels är listan bristfällig då inventering endast sträcker bakåt till år 1975. Strandskydd har gällt för området sedan 1963. Genom ett förordnande den 25 juni 1963 tillkom förbud för bebyggelse 300 meter från strandlinjen på land samt 50 meter från strandlinjen i vatten (se bilaga 2). För den byggnadsplan som upprättades 1965 så upphävdes aldrig strandskyddet för planområdet. Först genom beslut från Länsstyrelsen den 15 december 1998 upphävdes strandskyddet, i samband med ändringen för delar av detaljplanen, men endast för de områden som avsatts för kvartersmark (BF1, E1, Th och Wb) (se bilaga 3). Strandskyddet har således gällt sedan 1963 för det vattenområde där samtliga bryggor är anlagda. Sedan samrådet har planen justerats och området för användning V2 – Badplats och W3 – badplats har uteslutits, något Länsstyrelsen ser positivt på. Kommunen har även justerat användningsområdena för W2 – Bryggor så de överensstämmer med den yta bryggorna tar upp idag. Kommunen har genom sin inventering av bryggorna inom planområdet klargjort att en del är tillkomna eller utbyggda utan erforderlig strandskyddsdispens. Då anläggningarna inte visats tillkommit på lovligt vis så går 7 kap. 18 c § p.1 inte att åberopas som särskilt skäl. Länsstyrelsen anser att kommunen inte har tagit tillräcklig hänsyn till de synpunkter som framfördes tidigare i samrådsskedet. Kommunen ska komplettera inventeringslistan och tydligt redovisa vilka bryggor som är tillkomna innan strandskyddets tillkomst eller genom erforderlig strandskyddsdispens samt vilket eller vilka särskilda skäl som åberopas. Om inget särskilt skäl är uppfyllt så finns det ingen möjlighet för kommunen att upphäva strandskyddet för just den anordningen och det området som upphävandet avser.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget kan komma att bli föremål för överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL, om planen för vidare till antagande i dess nuvarande utformning.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen anser att kommun bör revidera plankartan med egenskapsbestämmelser för kvartersmark som reglerar så att inte hela området för bostäder kan bebyggas. I nuvarande utformning finns det endast prickmark inom ett område för bostäder.

Kommunens svar

Strandskydd

Kommunen har varit av uppfattningen att området berörs av det generella strandskyddet som infördes 1975 och gäller alla strandområden vid havet, insjöar och vattendrag. Av den anledningen har brygganordningarna som etablerats före 1975 ritats ut i planförslaget.

Kommunen har reviderat inventeringslistan avseende bryggor, sjöbodan och strandskydd och åtgärdat de brister som länsstyrelsen har påpekat.

Inventeringen visar att det fanns totalt sex (6) st bryggor på fastlandet 1960. Dessa brygganordningar finns i plankartan för nu gällande detaljplan. Bryggorna är utritade som kvartersmark och genom beslut 651-10180-98 har Länsstyrelsen upphävt strandskyddet för kvartersmark.

Inventeringen visar att det på ön REXVÅGSÖREN har tillkommit ett flertal brygganordningar, samt att ett flertal befintliga bryggor som har ursprung från innan 1963 har byggts ut eller ändrats.

Sammantaget bedömer kommunen att det inte på ett tillfredsställande sätt går att säkerställa att förutsättningar finns för att upphäva strandskyddet i detaljplan för de nuvarande bryggorna. Av dessa anledningar har brygganordningarna tagits bort från plankartan. Bryggornas legalitet utreds i en separat process vid ordinarie tillsyn eller vid ansökan om strandskyddsdispens.

Övriga synpunkter

Synpunkten är noterad. Kommunen bedömer att egenskapsbestämmelserna "p₁ – huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns" och "e₂ 220 – största byggnadsarea är 220 m² per fastighet" på ett tillfredsställande sätt reglerar att hela området för bostäder inte kan bebyggas.

(Y9) Lantmäteriet**2021-02-02**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsgräns med osäker kvalitet

I planförslaget har planområdesgränsen lagts ut i direkt anslutning till befintliga fastighetsgränser med osäker kvalitet. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs vissa fastighetsgränser. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Detta är särskilt viktigt vid gräns mot kvartersmark. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Eftersom det ska vara enskilt huvudmannaskap på den allmänna platsen, blir det också av betydelse att gränsernas kvalitet förbättras, eftersom det normalt bildas en gemensamhetsanläggning i samband med förvaltningen. Risken finns även här att gemensamhetsanläggningen då kan hamna inom en grannfastighet eller att det bildas en remsa mellan planlagd mark och fastighetsgräns. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Bilden ovan visar gränsernas kvalitet enligt registerkartan, angivet i meter. I detta fall en osäkerhet om 4,5 meter.

Delar av planen som bör förbättras

Begreppet huvudmannaskap

Lantmäteriet noterar att begreppet huvudmannaskap har använts för att ange vem som ska ansvara för kvartersmark, tekniska anläggningar och vattenområden. Begreppet huvudmannaskap är kopplat till allmänna platser och bör ej användas i övriga fall.

Kommunens svar*Fastighetsgräns med osäker kvalitet*

Det stämmer att planområdesgränsen lagts ut i direkt anslutning till befintliga fastighetsgränser. Fastighetsgränserna i nordöst (kvartersmark) är kontrollerade (se bilaga 2). Kommunen är införstådd i att övriga fastighetsgränser (natur) vilken planområdesgränsen är utritad efter är av sämre kvalitet men gör bedömningen att planens syfte inte påverkas av detta.

Begreppet huvudmannaskap

Kommunen delar Lantmäteriets synpunkt avseende begreppet huvudmannaskap. Begreppet huvudmannaskap har tagits bort från kvartersmark, tekniska anläggningar och vattenområden.

Följande inkommande handlingar har inte lämnat erinringar emot planförslaget:

Räddningstjänsten södra Hälsingland (Kommunalförbundet Hälsingland)

STÄLLNINGSTAGANDE OCH REVIDERINGAR

Plankarta:

- (Y5) Placeringsbestämmelsen ”p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns” för fastigheterna Borg 27:57 och Borg 27:58 ändras till ”p₂ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns mot vattenområde”.
- (Y4, Y8) ”W₂ – bryggor” har tagits bort från plankartan.

Planbeskrivning:

- (Y4, Y8) ”W₂ – bryggor” har tagits bort från avsnittet ”7 kap. Skydd av områden” samt ”Strandskydd”.
- (Y9) Begreppet huvudmannaskap tas bort från kvartersmark, tekniska anläggningar och vattenområden.

ÖVRIGA REVIDERINGAR

- En tidigare oreglerad transformatoriosk i planområdets nordvästra del har lagts till i plankartan och planbeskrivning.
- Korsmark (endast komplementbyggnad får placeras) ersätter prickad mark avseende ett fritidshus på Borg 27:1.
- Placeringsbestämmelse ändras för fastighet Borg 27:21 till ”p₂ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns mot vattenområde”.
- Avsnittet kring brygganordningar har förtydligats under vattenområde.

Söderhamn 2021-04-16

Marcus Sandbäck
Planingenjör

Jonas Ryberg
Plan- och byggchef

BILAGA 1.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

REMISSFÖRFARANDE

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-08-25 § 54 att godkänna detaljplan för Borg 27:1 m.fl. för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen.

Samrådsprocessen pågick mellan 2020-10-05 till 2020-10-31. Underrättelse har i brev eller e-post sänts till berörda intressenter och sakägare innan samrådet. Totalt har 12 yttranden inkommit.

INKOMNA YTTRANDE

Följande inkommande handlingar har inte lämnat erinringar emot planförslaget:
Kommunalförbundet Hälsingland.

Yttranden med synpunkter och erinringar:

Här följer en sammanfattning av framförda synpunkter (Y) och planförfattarens kommentarer i *kursiv stil*. Inkomna yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos Bygg- och miljöförvaltningen.

(Y1) Enskild, Borg 27:55

2020-10-08

Byggrätt

Jag bor på Borg 27:55 dvs på ön Rexvågsören. Av materialet framgår att byggrätten på Ön fortsatt begränsas till 120 m² vilket förvånade mig då utgångspunkten för hela området har varit en enhetlig begäran om 220 m²! Utifrån mitt personliga perspektiv anser jag att även Ön ska behandlas lika som området i övrigt.

Planbeskrivningen

(En korrekt benämning på Ön på sid 10, rad 2 ska vara Rexvågsören).

Kommunens svar

Byggrätt

Söderhamns kommun delar synpunkten angående största tillåtna byggnadsarea per fastighet på Rexvågsören. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet höjs till 220 m² i detaljplanen.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har uppdaterats med korrekt benämning Rexvågsören.

(Y2) Enskilda, Borg 27:14 och Borg 27:15

2020-10-14

Vi har några synpunkter och funderingar angående detaljplanen gällande våra fastigheter Borg 27:14 och 27:15.

Pir

Enligt kartan (se pil) där stenpiren med brygga ritat som naturområde (grönt). Men hela piren är byggd och stenad som båtbygga och är privat, därför skall den stå som brygga.

Placering

Beteckningen P2 att byggnad skall placeras 6m från användningsområde och 4,5m från fastighetsgräns gör att en stor del av tomten ej kan utnyttjas. Vi tycker att **användningsgränsen** bör kortas ner eller prövas från fall till fall. Skälet är att strandlinjen fram till tomtgräns är på vissa ställen så otillgängligt och stenigt att allmänheten inte vill passera där. **Fastighetsgräns.** Har man tillstånd av markägaren bör man få tillstånd att bygga närmare tomtgräns än 4,5m. Det finns väl exempel där man kan bygga närmare och andra där man bör hålla avstånd.

Ändring av tomtgräns

Första stugan på området var den vi äger idag (Borg 27:15). Åren kring 1950 talet brukades skogen på Borg 27:1 av fastighetsägaren och stugan med stall byggdes och användes som övernattning vid skogsarbete. Senare byggdes brygga med båthamn på privat mark med direkt anslutning till dagens tomtgräns. Den tomtgräns som finns idag är väl inte rätt med tanke på hur fastigheten ser ut. Idag är det grönområde mellan befintlig tomt och ner till bryggor med hamn. Därför bör man se över en del grönområden eftersom det kartan visar inte stämmer med verkligheten. Vår båthamn med bryggor ligger så nära tomtgräns med stuga att vi blir väldigt störda när allmänheten vistas där. Enligt förrättningen är allmänheten hänvisad till bad och båtplats vid Rexvågen (w3, w1, v1).

Därför tycker vi att när nu strandskyddet är borttaget bör det finnas mycket starka skäl att förlänga våran tomt ner till havet. En del tomter på Rexvågen har sina tomter ner till havet. Hur kan det vara så? Flera fastigheter på området ligger så till att en utökad tomtgräns inte skulle inskränka på det allmänna friluftslivet.

Vi vill gärna att vi får träffa er på plats och vi tillsammans tittar på de aktuella områdena.

Kommunens svarPir

Hela piren är inte karaktär av brygga utan är även en vågbrytare. Användningsbestämmelsen för piren har ändrats från NATUR till användningsbestämmelsen W – vattenområde, öppet vatten och vatten med vågbrytare eller pir. Den del av piren som består av brygga har preciserats tydligare i plankartan.

Placering

Kommunen delar synpunkten avseende placering av byggnad. Plankartan har reviderats med ny planbestämmelse gällande placering. Placeringsbestämmelsen omfattar nu att gälla enbart huvudbyggnaden. Ny placeringsbestämmelse är P₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som uthus, garage eller liknande kan av bygg- och miljönämnden medgivas att placeras på mindre avstånd efter grannens hörande.

Ändring av tomtgräns

Marken som är planlagd som NATUR berörs av strandskydd. För att möjliggöra en utökning av tomten behöver strandskyddet upphävas. För att upphäva strandskyddet måste särskilda

skäl i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18 c § vara uppfyllda. Området öster om fastigheten Borg 27:15 och norr om fastigheten bedöms inte uppfylla något av de särskilda skälen. Det gör att det inte är möjligt att ge dispens från strandskyddet. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten, för djur- och växtliv.

(Y3) Enskilda, Borg 27:54

2020-10-26

Som ägare av fastigheten Borg 27:54 på Rexvågsoren har vi följande 3 synpunkter på er föreslagna detaljplan för "fastigheten Borg 27:1 m.fl.":

Brygga

Bryggan tillhörande vår fastighet Borg 27:54 saknas i Plankartan!

Varför har den tagits bort i Plankartan?

Vi behöver en brygga för att komma till vår fastighet med en normal båt. (Bryggan är idag ca. 7 meter lång, men p.g.a. landhöjningen behöver vi också förlänga den ca. 2 meter för att få bättre förhållande för att angöra bryggan med båt.)

Stugan byggdes år 1936 och det har funnits en brygga vid stugan i alla fall sen 1940-talet, båt-bryggan

finns också med i Byggnadsplan NA11 och Plankarta från 1971, se bilagda bilder.

Förhoppningsvis är det ett misstag att den inte kommit med och vi räknar med att en brygga vid vår fastighet Borg 27:54 läggs in i Plankartan, om inte hör av er till oss för en diskussion.

Byggrätt

Då syftet med en ny detaljplan för området är att det ska utvecklas anser vi att byggrätten ska vara 220 m² också på Rexvågsoren, risken att någon fastighet på Rexvågsoren blir året runt bostad är obefintlig. (Motivering också enligt gemensam skrivelse från oss på Rexvågsoren).

Placering

Byggnads placering minst 6 meter från användningsgräns begränsar utnyttjandet av befintliga fastigheter orimligt mycket och känns inte som motiverat på Rexvågsoren, då speciellt naturområdet/skogsområdet mellan fastigheterna är av den natur det är känns en 4 metersgräns mer rimligt.

Bilagor:

- Foto från 60-talet
- Bild från Byggnadsplan NA11
- Utsnitt från Plankarta år 1971
- Foto från 2020

Kommunens svar

Brygga

Synpunkten är noterad och bryggan har ritats in med bestämmelse W₁ – bryggor.

Detaljplanens syfte är inte att pröva en eventuell utbyggnad av en enskild brygga. Utbyggnad av brygga prövas i bygglov och strandskyddsdispens.

Byggrätt

Kommunen delar synpunkten angående största tillåtna byggnadsarea per fastighet på Rexvågsoren. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet höjs till 220 m² i detaljplanen.

Placering

Kommunen delar synpunkten avseende placering av byggnad. Plankartan har reviderats med ny planbestämmelse gällande placering. Placeringsbestämmelsen omfattar nu att gälla enbart huvudbyggnaden. Ny placeringsbestämmelse är P₁ – Huvudbyggnad ska placeras

minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som uthus, garage eller liknande kan av bygg- och miljönämnden medgivas att placeras på mindre avstånd efter grannens hörande.

(Y4) Rexvågens samfällighetsförening

2020-10-28

Alla medlemmar i Samfälligheten har andelstal 1.

Vi har alltid jobbat för att förutsättningarna skall vara lika inom samfälligheten, alltså på fastlandet och ön. Vi har arbetat fram system för kommunalt vatten och avlopp det var lika självklart att det skulle finnas såväl på ön som fastlandet. Samma sak var det när vi för några år sedan i egen regi i samarbete med Söderhamn Nära investerade i fibernät för bredband.

Byggrätt

Styrelsen för Rexvågens samfällighetsförening framhåller att 220 m² även skall gälla på Rexvågsoren.

Placering

p₁ och p₂

Vi noterar att många kommer att beröras av 6 m till användningsgräns, möjlighet att söka dispens borde finnas mot naturmark.

Byggnadshöjder

Vi ser inte logiken i gränser mellan 4,0 m respektive 5,0 m höjd.

Med vänlig hälsning

Styrelsen för Rexvågens samfällighetsförening

Kommunens svar

Byggrätt

Kommunen delar synpunkten angående största tillåtna byggnadsarea per fastighet på Rexvågsoren. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet höjs till 220 m² i detaljplanen.

Placering

Kommunen delar synpunkten avseende placering av byggnad. Plankartan har reviderats med ny planbestämmelse gällande placering. Placeringsbestämmelsen omfattar nu att gälla enbart huvudbyggnaden. Ny placeringsbestämmelse är P₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som uthus, garage eller liknande kan av bygg- och miljönämnden medgivas att placeras på mindre avstånd efter grannens hörande.

Byggnadshöjder

Synpunkten är noterad. Plankartan har reviderats. Ytterligare tre bostadslängor närmast vattnet får höjdbestämmelse 4 m och planbeskrivningen omarbetas för att tydliggöra kommunens ställningspunkt i frågan.

(Y5) Söderhamns kommun Kultur- och samhällsservicenämnden 2020-10-28

Söderhamn kommun Kultur- och samhällsservicenämnden har dessa synpunkter på detaljplan Rexvågen samfällighet (Borg 27:1 m.fl.)

Plankartan

Vattenområdet är lekområde för sik och har god ekologisk status. För planen inte ska bidra till en försämring av recipientens ekologiska status och inte recipienten kunna uppnå god kemisk status,

bör plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelser för fördröjning och rening av dagvatten och hårdgörning av mark.

Planbeskrivningen

Under rubriken styrande dokument saknas Dagvattenstrategin

Kommunens svar

Plankartan

Text avseende dagvatten i form av smält- och dräneringsvatten har lagts till i avsnittet 5 kap. Miljökvalitetsnormer (MKN) och miljökvalitetsförvaltning i planbeskrivningen. En egenskapsbestämmelse avseende hårdgörning av mark skulle göra planen mindre flexibel, t.ex. om behovet för en standardförhöjning skulle uppstå i framtiden där vägar behöver asfalteras. Planbestämmelse gällande att dagvatten ska omhändertas lokalt läggs till i plankartan.

Planbeskrivningen

Synpunkten är noterad och avsnittet styrande dokument i planbeskrivningen uppdateras med dagvattenstrategin.

(Y6) Enskild, Borg 27:57

2020-10-28

Byggrätt

Planens syfte är att utöka byggrätten till 220 kvm per fastighet inom området dock framgår lite förvånande av planförslaget att detta ej skulle gälla fastigheterna på Rexvågsoren där byggrätten skulle begränsas till 120 kvm. Detta innebär att uppförda byggnader med bygglov beviljade av Söderhamns kommun blir planstridiga. På min fastighet Borg 27:57 finns enligt uppgift från bygglovshandläggare redan idag beviljad byggnadsarea på ca 127 kvm. Då det också finns framdraget kommunalt vatten och avlopp är min avsikt att även som normalt är i huvudbyggnaden tillföra bla badrum och toalett. Idag finns detta endast i uthus/gäststuga. Det förefaller orimligt att genom föreslagen plan dels få planstridiga byggnader och att därigenom inte kunna göra tillbyggnad för toalett och badrum i huvudbyggnaden då vi efter krav från kommunen investerat i vatten och avlopp anslutet till kommunens system. Jag tror inte heller att detta varit avsikten med planen. Planförslaget behöver därför ändras så att det även på Rexvågsoren beviljas en byggrätt med byggnads area om 220 kvm. Då även de gemensamhetsanläggningar som finns för fastigheten har lika fördelning för uppförande och drift idag skulle det innebära en del krångligheter med att sannolikt behöva justera andelstal i anledning av olika byggytor inom området. Det finns vad jag vet ingen i området som haft eller har någon annan uppfattning än att det bör vara samma byggrätt inom hela planområdet. Inga andra intressen eller strandskydd påverkas heller av detta då strandskyddet ändå är upphävt på fastigheterna. Ändringar i planförslaget behöver därför göras så att en byggrätt om 220 kvm bygg area skall gälla för hela planområdet oavsett ö eller fastland.

Placering

För min fastighet innebär även planförslaget att byggnad skall placeras 6 meter från fastighetsgräns. Jag har idag 2 byggnader med beviljade bygglov som ligger nästan vid fastighetsgränsen även om tex en byggställning ryms mellan byggnaderna och fastighetsgränsen så ligger de närmare än 4,5 meter från fastighetsgränsen i riktning mot Borg 27:52. Anledningen till att byggnaderna ligger där har varit för att respektera strandskyddet och minska hemfridszonen vilket också skett i samråd med kommunen vid bygglovsprocessen. Min fastighet gränsar mot naturmark och mot vatten. Att begränsa byggrätten mot vattnet med 6 meter kan jag förstå men att begränsa den mot användningsgräns mot naturmark eller fastighetsgräns gör att de två befintliga byggnaderna med bygglov blir planstridiga vilket jag inte tror kan ha varit avsikten med planbestämmelsen. Ovan nämnd kommande tillbyggnad för badrum och toalett i huvudbyggnad skulle också kompliceras och få konstiga konsekvenser då det mest naturliga skulle vara att förlänga

huskroppen på huvudbyggnaden mot skogen och naturmarken (ungefär syd östlig riktning inemot ön i riktning mot Borg 27:58). Detta skulle minst påverka landskapsbilden. Med nuvarande förslag om avstånd till gränser skulle jag tvingas bygga i vinkel mot vattnet (norrut) vilket jag inte tror varit avsikten med planen utifrån att det verkar finnas en vilja att så lite som möjligt påverka landskapsbilden sett från vattnet. Mitt förslag är att ta bort begränsning av byggnads placering mot fastighetsgräns helt i planen för min fastighet då det inte finns annat än vatten och naturmark som gränisar mot min fastighetsgräns och således finns heller inget brandsäkerhets skäl att ta hänsyn till som väl är huvudsyftet med 4,5 metersgräns. I vart fall behöver 6 metersgräns för byggnads placering mot naturmark (som i huvudsak betjänar innehavarna av fastigheterna på ön) tas bort i planen helt för min fastighet för att inte göra befintliga byggnader planstridiga och försvåra framtida tillbyggnad. Jag kan även vara öppen för dialog om andra lösningar för att undvika begränsning av byggnads placering i närhet av fastighetsgräns som gör befintliga byggnader planstridiga och att kommande tillbyggnation tvingas närmare havet.

I planbeskrivningen är det också lämpligt att notera att naturområdet på REXVÅGSOREN betjänar huvudsakligen fastigheterna på ön vilka också på uppdrag av samfällighetsföreningen skött om området vilket även historiskt skett även innan samfällighetsföreningen bildades. Detta för att förtydliga användningen av naturområdet.

Ett förslag att hantera byggnaders placering nära fastighetsgräns kan vara att tillföra avstånd till användningsgräns genom att tillföra ett område med beteckningen B (för bostäder) direkt utanför min fastighetsgräns i den nya detaljplanen. Området med B skulle då förslagsvis utgöra en yta om 6 meter som direkt angränsar mot min fastighetsgräns i de delar av fastighetsgränsen som angränsar mot naturområde (se bifogad skiss). Kontakt har tagits med Norrala mantalsägarkassa som skall behandla vår framställan om att få förvärva ett sådant markområde. Min fastighet skulle då göras större och avståndet till naturmark och fastighetsgräns skulle då öka och befintliga byggnader skulle då inte längre behöva bli planstridiga. Ser framemot en dialog kring detta förslag.

Kommunens svar

Byggrätt

Kommunen delar synpunkten angående största tillåtna byggnadsarea per fastighet på REXVÅGSOREN. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet höjs till 220 m² i detaljplanen.

Placering

Kommunen delar synpunkten avseende placering av byggnad. Plankartan har reviderats med ny planbestämmelse gällande placering. Placeringsbestämmelsen omfattar nu att gälla enbart huvudbyggnaden. Ny placeringsbestämmelse är P₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som uthus, garage eller liknande kan av bygg- och miljönämnden medgivas att placeras på mindre avstånd efter grannens hörande.

Utökning av tomt

Marken som är planlagd som NATUR berörs av strandskydd. För att möjliggöra en utökning av tomten behöver strandskyddet upphävas. För att upphäva strandskyddet måste särskilda skäl i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18 c § vara uppfyllda. Området kring fastigheten Borg 27:57 bedöms inte uppfylla något av de särskilda skälen. Det gör att det inte är möjligt att ge dispens från strandskyddet. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten, för djur- och växtliv.

(Y7) Lantmäteriet

2020-10-29

Fastighetsgräns med osäker kvalitet

I planförslaget har planområdesgränsen lagts ut i direkt anslutning till befintliga fastighetsgränser med osäker kvalitet. Varken i grundkartan eller i registerkartan finns några inmätta gränspunkter angivna längs vissa fastighetsgränser.

Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Detta är särskilt viktigt vid gräns mot kvartersmark. Risken är då att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. Om gränsen är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Bilden ovan visar gränsernas kvalitet enligt registerkartan, angivet i meter. I detta fall en osäkerhet om 4,5 meter.

Fastighetsrättsliga frågor

På s. 16 i planbeskrivningen står att ”ingen fastighetsbildning sker på grund av detaljplanens genomförande”. Det lantmäteriet uppmärksammat i plankartan är följande:

I planförslaget ser det ut som att nya vägar tillkommit, som idag inte omfattas av den befintliga gemensamhetsanläggningen Borg ga:8 (vägar). Kommunen bör förtydliga om det är tänkt att Borg ga:8 ska omprövas så att de nya vägarna ingår i denna gemensamhetsanläggning, eller om tanken är att de nya vägarna ingår i Borg ga:9. Se de röda pilarna nedan. Det samma bör också tydliggöras för den nya P-platsen.

I urklippet nedan finns även kvartersmark utlagt för bostad. I gällande detaljplan finns redan byggrätt för området, dock har det ännu inte gjorts någon fastighetsbildning. I nuvarande planförslag ser det ut som att området ska bilda en egen fastighet. Lantmäteriet vill därför påminna kommunen om att se till att området avstyckas och bildar en egen fastighet. För det framtida förvaltningen är det en rekommendation att enskild kvartersmark avskiljs från den allmänna platsen NATUR1 som finns runt omkring, för att tydliggöra vem som ansvarar för de olika områdena. Kvartersmark har även lagts ut för småbåtshamn(V1) och badplats (V2). Det bör tydliggöras vad som ska gälla för dessa anläggningar, om de ska förvaltas av enskild eller ingå i en gemensamhetsanläggning.

Vattenområden

Gällande vattenområde har det tillkommit nya områden i planförslaget som omfattas av bestämmelserna W-W3. I planbeskrivningen är det oklart om även de nya vattenområdena ska ingå i gemensamhetsanläggning. Om det är aktuellt behöver även en omprövning göras av den befintliga gemensamhetsanläggningen Borg ga:9 göras.

Delar av planen som bör förbättras

Otydlig planbestämmelse

I listan med planbestämmelser finns en bestämmelse p2 – Byggnad ska placeras minst 6 meter från användningsgräns och minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

I de flesta fall där bestämmelsen används i plankartan, sammanfaller användningsgränsen med fastighetsgränsen. Därför är det fullt tillräckligt att endast beskriva placeringen i förhållande fastighetsgränsen. Relatering till fastighetsgräns rekommenderas eftersom den är ett tydligare relatering, och är också enklare att efterleva i samband med bygglov.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Det kan också förtydligas om det är lagstiftningen före eller efter 2015-01-01 som används.

Kommunens svar

Fastighetsgräns med osäker kvalitet
Synpunkten är noterad.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen delar synpunkterna. I plankartan har de tillkomna vägarna tagits bort. De vägar som finns i plankartan är de som idag omfattas av den befintliga gemensamhetsanläggningen Borg ga:8 (vägar). P-platsen har tagits bort från plankartan och ingår istället i användningsbestämmelse V₁ – småbåtshamn som i sin tur ingår i gemensamhetsanläggning Borg ga:9. Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra vad som ska gälla för anläggningar och vem som ansvarar för de olika områdena inom planområdet. Se Ansvarsfördelning och Fastighetsbildning, servitut och arrenden i planbeskrivningen.

Vattenområden

Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra vad som ska gälla för anläggningar och vem som ansvarar för de olika områdena inom planområdet. Se Ansvarsfördelning och Fastighetsbildning, servitut och arrenden i planbeskrivningen.

Otydlig planbestämmelse

Kommunen delar synpunkten avseende placering av byggnad. Plankartan har reviderats med ny planbestämmelse gällande placering. Ny placeringsbestämmelse är P₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.

Handläggning enligt vilken lagstiftning?

Kommunen delar Lantmäteriets synpunkt. Version av plan- och bygglagen och hänvisning till SFS-nummer har lagts till under övrigt i planbeskrivningen.

(Y8) Enskilda, Borg 27:52 och Borg 27:53

2020-10-29

Synpunkter gällande samråd för Rexvågens Samfällighet

Tack för utförligt underlag gällande detaljplanen för området. Vi är fastighetsägare och för talan för fastighet Borg 27:52 och Borg 27:53 belägna på ön Rexvågsoren.

Synpunkter:

Båthuset

Båthuset som är byggt 1947 och är beläget på udden/i vattnet på 27:52 stående på stenkistor verkar inte vara inritat i detaljplanen. Då byggnaden är en av dom äldsta i området känns det rimligt att den borde vara inritad. Båthuset föreslås även beskrivas i planbeskrivningen och/eller under beteckning w2 i detaljplan för att inte strida mot planen.

Placering

I och med föreslagen beteckning p2 (6 meter från användningsgräns) kommer befintliga byggnader både på 27:52 och 27:53 (se bild nedan) att betraktas som planstridiga och försvåra framtida eventuella tillbyggnader. Naturområdet på Rexvågsoren betjänar i princip bara fastigheterna på ön.

Ett förslag kan vara att ta bort föreslagen gräns mot ”naturområde”, men självklart bibehålla gräns mot vattnet. Vi är öppna för andra förslag från er sida och ser fram emot en dialog för att lösa detta.

Byggrätt

Med nuvarande förslag på 120 m² byggrätt skulle byggnader på 27:52 bli planstridiga (till exempel båthuset från 1947) vilket inte kan anses som en utveckling av området. För att hela området ska kunna utvecklas på samma villkor och sätt anser vi att samtliga fastigheter på Rexvågsoren också ska ges möjlighet till utökad byggrätt på 220 m².

Kommunens svar

Båthuset

Kommunen delar synpunkten. Plankartan har uppdaterats. Båthuset har användningsbestämmelse B- bostad med egenskapsbestämmelse att endast komplementbyggnad får placeras. Planbeskrivningen uppdateras för att tydliggöra detta.

Placering

Kommunen delar synpunkten avseende placering av byggnad. Plankartan har reviderats med ny planbestämmelse gällande placering. Placeringsbestämmelsen omfattar nu att gälla enbart huvudbyggnaden. Ny placeringsbestämmelse är P₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som uthus, garage eller liknande kan av bygg- och miljönämnden medgivas att placeras på mindre avstånd efter grannens hörande.

Byggrätt

Kommunen delar synpunkten angående största tillåtna byggnadsarea per fastighet på Rexvågsoren. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet höjs till 220 m² i detaljplanen.

(Y9) Enskilda, Borg 27:25

2020-10-29

I enighet med ”Informationsmeddelande och underrättelse om samråd för Rexvågens samfällighet”, Dnr B-2020-146, ger vi härmed våra synpunkter på förslaget för ny detaljplan.

Byggnadshöjd

Samrådshandlingen anger en högsta byggnadshöjd på 5m för bostadslängorna längst ifrån vattnet vilket möjliggör byggnad i två våningar. Höjden på de längor närmast strandlinjen ges en byggnadshöjd på 4m. Som motivering till att denna skillnad är lämplig anges påverkan på stads-/landskapsbilden av fritidshuskaraktär och för att inte bryta strandlinjen.

Kommentar:

Samrådshandlingen är inte konsekvent. Bostadslängor närmast vattnet längst Ö Ekviksvägen samt Västra Slättenvägen är markerade med att 5m är högsta byggnadshöjd. Se bild märkt ”A: Byggnadshöjd 5m inom markerade områden”. Är det tänkt så? Om ja, varför är dessa områden undantagna och inte följer given motivering? Många önskar nog bygga större än 120kvm för att få ett bra fritids- eller permanentboende och med möjlighet till 2 våningar kan detta fördelas på ex vis sociala ytor nere och sovrum uppe. Den ”upplevda” byggnadshöjden är inte alltid samma som den faktiska beroende på hur den beräkningsgrundande fasaden är ställd, takvinkel, husets utformning mm.

Förslag:

Tillåt 5m som högsta byggnadshöjd inom hela planområdet. Detta kan medföra att den framtida sökta BYA faktiskt blir mindre.

Placering

Prickad mark. Möjligheten till utnyttjande av föreslagen utökad byggrätt begränsas av att placeringen av

huvudbyggnad mot gränser styrs (6m resp. 4,5m).

Kommentar:

I dagsläget finns redan flera avvikelser från förslaget. Hur kommer dessa hanteras i framtiden vid exvis ombyggnation/utbyggnad? Är det eftersträvansvärt att på sikt styra in all bebyggelse enl plan?

Förslag:

4,5m mot alla typer av gränser

Vattenområden/Bryggor

Samrådshandlingen förelår inte ett generellt upphävande av strandskyddet inom planområdet utan tar upp det utifrån användningsområde. Allemansrättsliga tillgängligheten är begränsad i och med att området är ianspråkstaget. För bryggor används W2.

Kommentar:

Flera gamla befintliga bryggor saknas. Detta kommer också tas upp i en gemensam kommentar från samfälligheten för att säkerställa att de som saknas tas med.

Också nya eller utökande bryggor och flottar har tagits med och försetts med W2.

Förslag:

Specifikt för Borg 27:25 saknas W2 för markerad plats och justeras enl förslag. Se bild märkt "C: W2 område".

Alternativt, strandskyddet upphävs enligt gällande detaljplan i det med W benämnda vattenområdet

eller ett givet avstånd t ex 10m från fastighetsgränsen ut i vattenområdet för bryggor (W2).

Byggrätt

Samrådshandlingen begränsar byggrätten till 120kvm jämfört med föreslagen 220kvm på fastlandet. Motiveringen till att öka till 220kvm på fastland är att det passar väl in på de befintliga tomterna och att det möjliggör ett ökat permanentboende.

Kommentar:

Tomterna på Rexvågsoren skiljer sig inte nämnvärt mot de på fastland. Gällande permanentboende så förekommer det även på ön där åtminstone någon individ är skriven på platsen. Se bild märkt "B: BYA ön".

Förslag:

Tillåt 220kvm även på Rexvågsoren.

Kommunens svarByggnadshöjd

Synpunkten är noterad. Plankartan har reviderats. Ytterligare tre bostadslängor närmast vattnet får höjdbestämmelse 4 m och planbeskrivningen omarbetas för att tydliggöra kommunens ställningspunkt i frågan.

Placering

Kommunen delar synpunkten avseende placering av byggnad. Plankartan har reviderats med ny planbestämmelse gällande placering. Placeringsbestämmelsen omfattar nu att gälla enbart huvudbyggnaden. Ny placeringsbestämmelse är P₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som uthus, garage eller liknande kan av bygg- och miljönämnden medgivas att placeras på mindre avstånd efter grannens hörande.

Vattenområden/bryggor

Synpunkten är noterad. Plankartan har uppdaterats för att inrymma alla befintliga bryggor och deras placering och omfattning har preciserats. Kommunen ska inte upphäva

strandskyddet inom fler områden än vad som behövs tas i anspråk för planens syfte, därmed kan inget generellt upphävande av strandskyddet genomföras för hela planen.

Byggrätt

Kommunen delar synpunkten angående största tillåtna byggnadsarea per fastighet på Rexvågsoren. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet höjs till 220 m² i detaljplanen.

(Y10) Fastighetsägarna på Rexvågsoren

2020-10-30

Ända sedan Rexvågens Samfällighetsförening bildades för 10 år sedan har det funnits ett solidariskt tänkande kring samfälligheten. Fastigheter inom samfälligheten ligger till större delen på fastlandet och ett mindre antal fastigheter (7) finns på ön Rexvågsoren.

I samband med grävning och installation av vatten- och avloppsledningar och fiberanslutning, har samfällighetens fastigheter delat lika på kostnaden även om det har varit förenat med betydligt högre kostnader att utföra sådant arbete på Rexvågsoren.

Samtliga fastigheter i samfälligheten har andelstal ett oavsett om man är permanent boende eller sommarboende. På grund av dess närhet till fastlandet är det inte praktiskt möjligt att bo permanent på ön med hänsyn till det varierande isläget i viken.

Byggrätt

Med nuvarande förslag på 120 m² byggrätt skulle flera av byggnaderna på ön bli *planstridiga* vilket inte kan anses som en *utveckling* av området. För att hela området ska kunna utvecklas på samma villkor och sätt anser vi att även fastigheterna på Rexvågsoren ska ges möjlighet till *utökad* byggrätt på 220 m².

Det kan heller inte anses förenligt med planens syfte att göra befintliga byggnader planstridiga på grund av deras placering mot naturmark. Vi emotser gärna förslag på lösningar på detta.

Kommunens svar

Byggrätt

Kommunen delar synpunkten angående största tillåtna byggnadsarea per fastighet på Rexvågsoren. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet höjs till 220 m² i detaljplanen.

(Y11) Enskilda, Borg 27:58

2020-10-30

Byggrätt

Planens syfte är att utöka byggrätten till 220 kvm per fastighet inom området dock framgår av planförslaget att detta ej skulle gälla fastigheterna på Rexvågsoren där byggrätten skulle begränsas till 120 kvm. Detta innebär att redan befintliga byggnader riskerar bli planstridiga. På vår fastighet Borg 27:58 beräknas redan befintlig byggnadsarea på ca 150 kvm fördelat på vedförråd, förråd, utedass samt 2 byggnader ämnade för fritidshusboende. Samtliga byggnader härstammar från fastigheten i 2 led tidigare ägarförhållanden och har äldre karaktär gällande standard.

Planförslaget behöver därför ändras så att det även på Rexvågsoren beviljas en byggrätt med byggnads area om 220 kvm. Ändringar i planförslaget behöver därför göras så att en byggrätt om 220 kvm bygg area skall gälla för hela planområdet oavsett ö eller fastland.

Placering

För min fastighet innebär även planförslaget att byggnad skall placeras 6 meter från fastighetsgräns. Jag har idag 1 av fritidshusbyggnaderna som befinner sig närmre än 6 meter från fastighetsgränsen mot den av Norrala Mantalsägarkassan ägda mark benämnd med Borg Borg S:1. Oklart hur nära då fastighetsgränsen är svår att tyda. Denna byggnad riskerar alltså att omgående bli planstridig om gräns för 6 meter skrivs in i planförslaget.

Vår fastighet gränsar mot naturmark och mot vatten. Att begränsa byggrätten mot vattnet med

6 meter är förståeligt men att begränsa den mot användningsgräns mot naturmark eller fastighetsgräns gör att den befintliga byggnaden riskerar att bli planstridiga vilket jag inte tror kan ha inte varit avsikten med planbestämmelsen.

I planbeskrivningen är det också lämpligt att notera att naturområdet på Rexvågsoren betjänar huvudsakligen fastigheterna på ön vilka också på uppdrag av samfällighetsföreningen skött om området vilket även historiskt skett även innan samfällighetsföreningen bildades. Detta för att förtydliga användningen av naturområdet.

Då tidigare ägare förmodligen placerat fritidshusfastighet 1, förråd, vedförråd och dass mot Borg S:1 för att inte inskränka på tidigare strandskydd, grannars påverkan osv. så vill vi som fastighetsägare av Borg 27:58 få tillstånd att placera dessa befintliga byggnader direkt angränsande S:1 enligt röd markerad linje. För fastigheten i övrigt vill vi att 4,5 meter från tomtgräns gäller som avstånd istället för 6 meter som är föreslaget. Med undantag från vattenlinje där 6 meter från tomtgräns accepteras.

Kommunens svar

Byggrätt

Kommunen delar synpunkten angående största tillåtna byggnadsarea per fastighet på Rexvågsoren. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet höjs till 220 m² i detaljplanen.

Placering

Kommunen delar synpunkten avseende placering av byggnad. Plankartan har reviderats med ny planbestämmelse gällande placering. Placeringsbestämmelsen omfattar nu att gälla enbart huvudbyggnaden. Ny placeringsbestämmelse är P₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnader som uthus, garage eller liknande kan av bygg- och miljönämnden medgivas att placeras på mindre avstånd efter grannens hörande.

(Y12) Länsstyrelsen Gävleborg

2020-10-30

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen i sin nuvarande utformning strider mot strandskyddets syften och strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kap 13–18 §§ miljöbalken (MB). De särskilda skäl och de motiveringar som kommunen anger för upphävande av strandskyddet kan inte godtas i alla delar inom planområdet. Kommunen ska vid varje beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan, ta ställning till om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger, väger tyngre än strandskyddsintresset.

I den fortsatta planprocessen ska kommunen komplettera handlingarna med en utredning som visar på vilka anordningar som är lagligen tillkomna med erforderliga strandskyddsdispenser. Vidare ska kommunen redogöra för varför strandskyddet inom området för en badplats ska upphävas. Läs mer under rubriken *strandskydd*.

Länsstyrelsen ser positivt på en vidare dialog med kommunen avseende rubricerad detaljplan.

Synpunkter

Riksintressen

Området berörs av riksintresseområdet för yrkesfiske kust: Ljusnefjärden Axmarfjärden Iggön. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planen inte medför någon negativ påverkan.

Mellankommunal samordning

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

I den fortsatta planprocessen behöver kommunen redogöra för hantering av snömassor inom planområdet.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen ska följa den dagvattenpolicy som är framtagen. Länsstyrelsen bedömer därför att planen troligtvis inte kommer medföra någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för närliggande vattenförekomster.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningar för allmänhetens tillgång till strandområdet samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Kommunen kan fatta beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl. I 7 kap 18c§ MB anges de särskilda skäl kommunen kan använda för att upphäva strandskyddet. Kommunen ska vid varje beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan ta ställning till om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen anger väger tyngre än strandskyddsintresset.

De delar av planområdet som kommunen avser att upphäva inom områdena *B, E, E1, W1, W2, W3, V1, V2, V3, GATA1* och *P-PLATS1*. De särskilda skäl i 7 kap 18c§ MB kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet är;

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver precisera tydligare vilka särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet i varje enskilt område inom kvartersmark och vattenområde.

För områdena för användning *V2 – Badplats* och *W3 – badplats* är det oklart vilket särskilt skäl som åberopats. Kommunen ska inte upphäva strandskyddet inom fler områden än vad som behövs tas i anspråk för planens syfte. Då planen endast syftar till att utöka byggrätterna och kommunen anger att inga nya byggnader eller bryggor ska tillföras finns ingen anledning att upphäva strandskyddet inom dessa områden. Länsstyrelsen bedömer utifrån ortofoton att badplatsen är av naturlig karaktär som därför inte bör rymmas inom kvartersmark.

Användningsområdena för *W2 – Bryggor* är alltför generöst tilltagna. I många områden överstiger det vida området för vilket bryggan är anlagd. Länsstyrelsen anser därför kommunen behöver korrigera så att användningsområdet *W2 – Bryggor* mer överensstämmer med bryggornas omfattning och placering.

Det är Länsstyrelsen uppfattning att det råder oklarhet gällande för vilka bryggor och anordningar som tillkommit med erforderliga strandskyddsdispenser. Innan planen går vidare för granskning måste därför kommunen tydligt redogöra vilka bryggor och anordningar som är lagligen tillkomna. Vidare har Länsstyrelsen noterat vid jämförelse av ortofoton från perioden 2008 till 2019 att flertalet brygganordningar tillkommit samt att småbåtshamnen har utökats. Det ska framhållas att under denna period har endast en strandskyddsdispens inkommit till Länsstyrelsen för granskning, som Länsstyrelsen beslutade att upphäva och som aldrig vann laga kraft.

Nedan följer en redogörelse för de anordningar kopplat till närliggande fastighet som Länsstyrelsen tydligt kan se har tillkommit.

- *Borg 27:22* – två nya bryggor har tillkommit nordväst samt nordöst om fastigheten.
- *Borg 27:1* – Småbåtshamnen har utökats med fler båtplatser.
- *Borg 27:49* – Bryggan nordväst om fastigheten har utökats avsevärt.

- Borg 27:57 – Bryggan väster om fastigheten har Utökats/breddats.

Lagstiftningen är restriktiv när det gäller att anlägga bryggor och småbåtshamnar och ett behov ska kunna påvisas. Alla bostäder, bortseende från de på ön Rexvågsoren, kan nås genom bilväg.

Länsstyrelsen önskar därför ett djupare resonemang kring behovet av bryggor, möjligtvis kopplat till översiktsplanen. Kommunen behöver även föra ett resonemang till varför flertalet anlagda bryggor har uteslutits ur plankartan.

Länsstyrelsen vill slutligen påpeka att det inte finns något område V3 på plankartan trots det anges under *strandskydd* samt att området W2 på fastigheten Borg 27:52 inte omfattas av en brygga utan en byggnad.

Kommunens svar

Miljö kvalitetsnormer

Kommunen delar Länsstyrelsens synpunkt. Planbeskrivningen har reviderats med en redogörelse gällande snöhantering, se avsnittet 5 kap. Miljö kvalitetsnormer (MKN) och miljö kvalitetsförvaltning.

Strandskydd

Kommunen delar Länsstyrelsens synpunkt att det behövs tydliggöras vilka särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet i varje enskilt område. Planbeskrivningen har reviderats avseende vilka särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet i varje enskilt område inom kvartersmark och vattenområde. Se avsnittet strandskydd i planbeskrivningen.

Kommunen delar synpunkten att badplatsen är av naturlig karaktär. Användningen V₂ – badplats och W₃ – badplats tas bort från plankartan och planbeskrivningen.

Plankartan har reviderats och användningen W₂ - Bryggor har justerats för att överensstämma med bryggornas omfattning och placering.

Kommunen har gjort en utredning och tydligt redogjort vilka bryggor och anordningar som är lagligen tillkomna. Utredningen bifogas. Det är kommunens uppfattning att alla bryggor är lagligen tillkomna antingen genom att de tillfördes innan år 1975, tillåtits i detaljplan eller har strandskyddsdispens. Utredningen visar att ett flertal brygganordningar har utvidgats. Kommunen gör bedömningen att det inte är rimligt eller möjligt att peka ut när exakt i tiden dessa anordningar har tillkommit. Genom att reglera in dessa i den nya detaljplanen blir det tydligt och lättare för kommunen att bedriva framtida tillsynsverksamhet i området. De flertalet anlagda bryggor som hade uteslutits ur plankartan har lagts till.

Området V₃ i strandskydd på plankartan har tagits bort och W₂ på fastigheten Borg 27:52 har givits användningsbestämmelsen B – bostad med egenskapsbestämmelse "Endast komplementbyggnad får placeras".

STÄLLNINGSTAGANDE OCH REVIDERINGAR

Plankarta:

- (Y1, Y3, Y4, Y6, Y8, Y9, Y10, Y11) Byggnadsarea per fastighet på REXVÅGSOREN höjs från 120 m² till 220 m² i plankartan.
- (Y2, Y3, Y4, Y6, Y7, Y8, Y9, Y10, Y11) Placeringsbestämmelserna ändras till p₁ – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.
- (Y3) Brygga tillhörandes fastigheten Borg 27:54 läggs till på plankartan.
- (Y4, Y9) Byggnadshöjden på tre bostadsgrupper sänks från 5 m till 4 m.
- (Y5) Bestämmelse ”Dagvatten från tomtmark ska omhändertas lokalt” läggs till i plankartan.
- (Y8, Y12) Båthus tillhörande fastigheten Borg 27:52 ändras från W₂ till B med egenskapsbestämmelse gällande komplementbyggnad.
- (Y7) Gata, anpassas till Borg ga:8.
- (Y9, Y12) Ett flertal befintliga bryggor läggs till i plankartan, bestämmelse W₂.
- (Y12) Planbestämmelse V₃ tas bort från plankartan då den ej används.
- (Y12) Planbestämmelserna V₂ -badplats och W₃ -badplats tas bort då stranden är av naturlig karaktär och inte ska ingå i kvartersmark.
- (Y12) Användningsområdet W₂ – Bryggor har ändrats så de överensstämmer mer med bryggornas omfattning och placering.
- (Y2) Användningsbestämmelsen W – vattenområde har uppdaterats till W – vattenområde, öppet vatten och vatten med vågbrytare eller pir.

Planbeskrivning:

- (Y1) Benämningen på ön ändras från REXOREN till REXVÅGSOREN.
- (Y1, Y3, Y4, Y6, Y8, Y9, Y10, Y11) Byggnadsarea per fastighet på REXVÅGSOREN höjs från 120 m² till 220 m² i planbeskrivning.
- (Y2, Y3, Y4, Y6, Y7, Y8, Y9, Y10, Y11) Avsnittet gällande placering uppdateras med ändrad placeringsbestämmelse samt förtydligande kring att komplementbyggnad kan placeras närmare fastighetsgräns.
- (Y5) Planbeskrivningen kompletteras med information om dagvattenstrategin under avsnittet *kommunala styrdokument*.
- (Y7) Planbeskrivningen kompletteras med vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som använts under avsnittet *övrigt*.
- (Y7) Ansvarsfördelningen förtydligas under avsnittet *ansvarsfördelning och Fastighetsbildning, servitut och arrenden*.

- (Y12) Text har lagts till under avsnittet *5 kap. Miljö kvalitetsnormer (MKN) och miljö kvalitetsförvaltning* gällande hantering av snömassor.
- (Y12) Avsnittet *strandskydd* förtydligas och preciseras tydligare vilka särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet i varje enskilt område inom kvartersmark och vattenområde.
- (Y12) Avsnittet gällande strandskydd revideras gällande badplats.

ÖVRIGA REVIDERINGAR

- Strandskyddet uppgavs i samrådshandlingen vara utökat till 300 m vilket inte stämmer. Strandskyddet gäller 100 m från strandlinjen i planområdet.
- Användningen E – Tekniska anläggningar och E₁ – Transformatorstation tas bort från avsnittet *strandskydd* då dessa inte berörs av strandskyddsområdet.
- Tidsplan har reviderats under avsnittet *tidsplan*.
- Användningsområdet V₁ – småbåtshamn och W₁ – småbåtshamn ändras i plankartan till den utformning som gäller i nu gällande detaljplan NA:4 med tillägg NA:29.
- P-PLATS₁ har tagits bort från plankartan och planbeskrivningen.
- Planbestämmelse ”största takvinkel är 45 grader” läggs till i plankartan och planbeskrivning.
- Planbestämmelse ”högsta nockhöjd är 4,0 m” läggs till i plankartan och planbeskrivningen för att reglera höjden på de sjöbodar och båthus som finns inom planområdet.

Söderhamn 2020-12-08

Marcus Sandbäck
Planingenjör

Jonas Ryberg
Plan- och byggchef

BILAGA 2.

