

Med anledning av inlämnade anmärkningar mot förslaget till detaljplan för nordvästra delen av Ljusudda

Det finns 14 fastighetsägare eller grupper av fastighetsägare i planområdet. Mot planförslaget inlämnades 14 anmärkningar, varav flera gällde samma saker. Ägarna till en av fastigheterna har i sin anmärkning velat framföra att de är nöjda med hur planprojektet framskrider. Två fastighetsägare har inte lämnat in någon åsikt eller anmärkning. En anmärkning har lämnats in av en fastighetsägare i planområdets grannskap.

Staden uppfyller sin lagenliga planläggningsskyldighet (20 och 51 § i markanvändnings- och bygglagen) när den utarbetar en detaljplan för det aktuella området. Då områden anvisas huvudsakligen som tomter för bostadshus följs planer på högre nivå, landskapsplanen och generalplanen. I den gällande delgeneralplanen förutsätts det att en detaljplan utarbetas för området. Området har belagts med byggförbud för utarbetande av en detaljplan.

I anmärkningarna framförs en oro över bevarandet av områdets särdrag, naturvärden och byggnads- och kulturhistoriska värden. Planen har utarbetats med beaktande av planer på högre nivå och på ett sätt som tryggar de ovannämnda värdena. I de inlämnade anmärkningarna anses förändringen som detaljplanen möjliggör vara för stor eller alldeles onödig och ett hot mot värdena i området. Anmärkarna godkänner inte att vissa områden anvisas som gatuområden eller speciellt parker.

I bostadsområden måste områden anvisas även för andra användningsändamål än tomter. Ett gatunät ska byggas i ett bostadsområde och varje tomt ska vara tillgänglig antingen direkt från en gata eller via en körförbindelse som anvisas genom en annan tomt. Anmärkarna är oroliga över hur Ljusuddavägen kommer att se ut i framtiden. Gatuområdet har anvisats som 10 meter brett, vilket är bredare än den nuvarande körbanan. Denna bredd är tillräcklig för en bostadsgata, men inte för bred. Utöver körbanan byggs kommunalteknik i gatuområdet och dagvatten avleds från området. Ett gatuområde som är bredare än den nuvarande körbanan möjliggör utveckling enligt gatans framtida behov. Utvecklingen av gatan i det föreslagna gatuområdet genomförs i enlighet med en gatuplan som invånarna i området kan ta ställning till när planen blir aktuell. Inga betydande ändringar i utseendet av Ljusuddavägen är att vänta inom den närmaste framtiden efter att detaljplanen fastställts. Eftersom det är fråga om en första detaljplan för området, är markägaren tvungen att överlåta gatuområden utan ersättning med vissa förutsättningar. Praxisen är i enlighet med 104 § i markanvändnings- och bygglagen.

När bostadsområden planläggs lämnas en del av arealen obebyggd och planläggs som park. Avsikten med beteckningen varierar. Tanken är absolut inte att alla parkområden används aktivt eller att grönområden anläggs. Så kallade stadsskogar och ängar har fått beteckningen VL och en del av områdena som betecknats som parker är skyddszoner. I det ifrågavarande området i nordvästra delen av planområdet har VL-områden anvisats, vilket på grund av naturförhållandena och terrängformerna ansetts vara bättre än att anvisa dem som tomter. Områdena är oanvändbara som tomtmark och man har kommit fram till att naturvärdena i områdena bevaras bättre om områdena anvisas som parker och inga hårda förbud införs i planbestämmelserna. Den föreslagna planlösningen överför ansvaret för skötseln av områdena på staden. Om områdena är en del av en tomt finns det risk för att de översköts, fastän det förutsätts att de bevaras i naturtillstånd. Fastän de nuvarande fastighetsägarna känner till värdena i miljön väl, är det inte säkert att eventuella nya ägare gör det.

I anmärkningarna ses en motstridighet i att användningsändamålsbeteckningen för kvarteren innehåller krav på bevarande med /s-beteckning, men att man å andra sidan anvisat nya byggrätter. Kravet på bevarande är inte fullständigt ovillkorligt och det tillämpas naturligtvis på de delområden där planen inte möjliggör betydande nybygge. På helt nya tomter tillämpas normala anvisningar för byggande. I och med detaljplanen kommer området att förändras. I detaljplanen finns rikligt med beteckningar som tryggar bevarandet av värdena i området. Syfte: Nytt byggande och andra åtgärder måste anpassas till miljön.

I flera anmärkningar framförs det att markägarna behandlats ojämnt i projektet. Påståendet gäller redan avgränsningen av planområdet. Man har upplevt att behandlingen inte är jämlik, eftersom det blir kvar områden utan plan i Ljusudda. Området har avgränsats på ett ändamålsenligt sätt med tanke på dess storlek, nuvarande byggnadsbestånd och utvecklingsmöjligheter. Detaljplanen för hela stadsdelen har utarbetats i delar. Att anvisa grönområden av olika storlek från fastigheterna har upplevts vara ojämnt behandling. Markägarna har behandlats likvärdigt, i likvärdiga situationer. Från stora fastigheter har större grönområden anvisats än från mindre. Det har förstås funnits kriterier när grönområden har anvisats: naturvärden, dålig byggbarhet, inte nödvändigt för att bilda en tomt och dessutom det föreslagna områdets värde som grönområde för invånarna i hela området. Exploateringen som detaljplanen medför har också upplevts vara ojämnt. Ett exploateringstal som skulle vara samma för alla markägare lämpar sig inte för planeringen av denna typ av kompletterande plan, utan nytt byggande måste anpassas till miljön.

I anmärkningarna har man förebrått växelverkan som otillräcklig. Under projektet har växelverkan genomförts i enlighet med 6 och 63 § i markanvändnings- och bygglagen och programmet för deltagande och bedömning. Åsikter som lämnats in i utkastskedet har bemötts. Bygg- och miljönämnden behandlade planförslaget vid sitt möte 9.12.2020 § 203. Nämnden tog del av åsikterna och bemötandena. Bygg- och miljönämnden beslutade att framlägga förslaget till detaljplan vid sitt möte 10.3.2021 § 36.

I flera anmärkningar tar man ställning till det kompletterande materialet som använts i planläggningsarbetet, dess ålder och felaktig information. Man hänvisar antingen direkt till den byggnadshistoriska utredning som gjordes år 2009 eller nämner ottydligt kompletterande material som är felaktigt. Alla byggnader enligt den byggnadshistoriska utredningen finns fortfarande i området och deras skick är ungefär detsamma som år 2009. Vid sidan om den byggnadshistoriska utredningen har man använt informationsportalen MIP som det regionala ansvarsmuseet upprätthåller och vars uppgifter om byggnadsbeståndet i området i huvudsak baserar sig på den ovannämnda byggnadshistoriska utredningen från år 2009.

I anmärkningarna framkommer en oro över kostnader, avgifter som åläggs markägarna på basis markanvändningsavtal eller eventuella utvecklingsersättningar. För en del av markägarna medför detaljplanen en betydlig värdeökning av deras fastigheter, fastän en del av markägarna är av alldeles motsatt åsikt. Ersättningarna som markanvändningsavtalet förutsätter och hur områdena som överläts för att användas som gator beaktas fastställs på basis av markanvändnings- och bygglagen. Områdena som inlöses för att användas som parker beaktas också i markanvändningsavtalet. Beslut om markanvändningsavtalet kan fattas först när planförslaget godkänns.