

08-06-17

Till
Gävle kommun
Kommunledningskontoret
Diariet
801 84 GÄVLE

Samrådsyttrande över förslag till översiktsplan för Norrlandet,
Dnr:08KS195

Norrlandets Byalag vill anföra följande med anledning av förslaget till översiktsplan för Norrlandet. Yttrandet är disponerat i enlighet med nedanstående innehållsförteckning.

Byalagets ställningstaganden	1
Skäl för Byalagets ställningstaganden	2
Historik och synen på Norrlandet.....	4
Den planerade exploaterings omfattning.....	5
Angivna skäl för den planerade exploateringen	6
Trafikproblem	8
Kulturmiljö	8
Engesbergs bad och camping.....	9
Ägarförhållanden.....	9
Ambitionen att skydda värdefulla miljöer och kommande detaljplaner.....	10
Beskrivningen av ekonomiska konsekvenser.....	10
Allmänningar och vägar	11
Exploatering i Harkskär.....	12
Planförslagets konsekvensanalys.....	12
Samrådet och det fortsatta planarbetet.....	20

Byalagets ställningstaganden

Förslaget till översiktsplan bör inte annat än i delar läggas till grund för fortsatt planarbete. Utredning och analys vad gäller kulturmiljö och naturmiljö är av god kvalité, problemet är att slutsatserna inte tagits på allvar vid en avvägning mot motstående intressen. I övrigt har såväl underlaget för planförslaget som analysen i planförslaget sådana brister att vidare utredning och analys är nödvändig. Bristerna i underlag och analys gäller framför allt VA- och trafikfrågor. Planförslagets konsekvensanalys är undermålig.

Planförslaget bör antas i de delar som avser förstärkt skydd för kulturmiljö och naturmiljö. Det är angeläget att detaljplaner antas för att skyddet ska förstärkas.

Planförslaget ger utrymme för ett mycket stort antal bostäder på Norrlandet. Det maximala antalet är inte angivet. Två huvudalternativ för exploatering, som båda innebär mindre bebyggande än vad planen maximalt ger utrymme, förs fram i planförslaget. De ger rum för att 750 respektive 400 nya bostäder byggs utöver den pågående naturliga befolkningsökningen. Därutöver presenteras ett s.k. nollalternativ (eller utbyggnadsalternativ 1 s. 50). Detta bygger på en prognos baserad på befolkningsutvecklingen under den senaste tioårsperioden, vilken pekar mot en fördubbling av antalet bofasta inom tio till femton år (s.12). Planförslagets antagande om en fördubbling av den bofasta befolkningen till år 2030 är i underkant. Trots beteckningen innebär nollalternativet således mycket kraftig ökning av antalet boende. Alternativet som ger rum för att 750 nya bostäder byggs utöver den pågående naturliga befolkningsökningen är orealistiskt. Ett genomförande av detta alternativ innebär oacceptabla ingrepp i miljön och leder till en ohållbar trafiksituation. Självfallet innebär detta också att de områden som är utritade som bostadsområden men som inte tagits med i något av alternativen också ska avföras från det vidare planarbetet.

Oavsett exploateringsgrad bedömer Byalaget att trafikproblemen är och kommer att bli sådana att vidare utredning är nödvändig.

Den planerade kraftiga exploateringen av marken ovanför Bönavägen innebär så kraftiga ingrepp i området att planförslaget i denna del inte bör antas. Det är fråga om ingrepp i naturmiljön ovanför Bönavägen och ökad belastning på området nedanför Bönavägen. En noggrann och förutsättningslös avvägning mellan de eventuella fördelarna med en exploatering och de motstående intressena ger entydigt besked om att skälen för en exploatering inte är hållbara. Ett absolut minimum är att en förnyad och mer grundlig utredning av förutsättningarna för exploateringen genomförs.

Planförslaget innehåller även en betydande exploatering av nya områden nedanför Bönavägen (här behandlas även den föreslagna bebyggelsen i centrala Bönan) vilken är gemensam för de båda exploateringsalternativen om 400 och 750 nya bostäder. I det som kallas alternativ 400 sker i stort sett all exploatering nedanför Bönavägen. Även om skälen mot den planerade exploateringen nedanför Bönavägen och i Bönan är något annorlunda, risken för förvanskning av det värdefulla landskapet och den värdefulla kulturmiljön kommer här i förgrunden, så är de dock så starka att planen inte kan antas i dessa delar heller. Om ambitionen att bevara kulturmiljön, landskapsbilden och relationen mellan bebyggt och obebyggt tas på allvar är det omöjligt att kraftigt exploatera området nedanför Bönavägen. Det bör observeras att detta område är förklarat av riksintresse för kulturmiljön. I vart fall bör ingen planmässig exploatering komma ifråga innan den mer eller mindre okontrollerade förvanskning som nu pågår har stoppats. Byalaget anser att det på Norrlandet i fortsättningen inte bör förekomma att en entreprenör får köpa områden för exploatering; eventuell ny bebyggelse bör endast ske i form av egnahemsbyggande.

Skäl för Byalagets ställningstaganden

Den huvudsakliga bristen med planförslaget är att det önskade resultatet (dvs. visionen om exploatering av attraktiv mark nedanför Bönavägen) styr underlaget och analysen.

Någon egentlig avvägning mellan tydligt formulerade mål och motstående intressen har inte gjorts. Norrlandet Byalag har formulerat de nedan angivna målen för utvecklingen inom området. Dessa mål är i sin tur styrande för Byalagets ställningstagande i olika frågor och därmed för yttrandet.

1. Bevara Norrlandets unika karaktär.
2. Intäkterna från lösen av tomter bör återinvesteras i området i form av infrastrukturella satsningar i vatten och avlopp samt allmänna nyttigheter
3. Anta bindande planer som styr utvecklingen av ny byggnation.
4. Utarbeta helhetslösning för vatten och avlopp i samråd med de boende.
5. Behåll Engesbergs bad och camping.
6. Norrlandet är och bör förbli en tillgång för turism och det rörliga friluftslivet.

Som framgår av förslaget till översiktplan finns det unika kulturmiljöer och naturvärden på Norrlandet. Vidare har Norrlandet betydande intresse för turism och det rörliga friluftslivet. Av förslaget till översiktplan framgår också att den plansituation som föreligger inte är tillfredsställande för att tillgodose kraven i nämnda avseenden; ett i planhänseende mer eller mindre okontrollerat byggande medför överhängande risk att området förvanskas i sådan grad att dess unika karaktär försvinner. Byalaget ser därför med tillfredsställelse ambitionen i förslaget att stärka skyddet för kulturmiljön. Byalaget vill framhålla vikten av att ambitionen också omsätts i handling och att bindande detaljplaner verkligen antas. Om den ambition som uttrycks i förslaget till översiktplan förverkligas bedömer Byalaget det som att målen 1, 3 och 6 har goda chanser att förverkligas.

Den planerade kraftiga exploateringen av Norrlandet genom bebyggande av stora delar av marken ovanför Bönavägen och en kraftig förtätning nedanför vägen är inte förenlig med de motstående intressena. Skälen för den planerade utbyggnaden bygger på felaktiga antaganden eller är åtminstone överskattade. Skälen emot, i form t.ex miljöhot, kulturmiljöhot, trafikproblem och begränsning av det rörliga friluftslivet, är otillräckligt beaktade. En avvägning mellan intressena för och emot en exploatering leder till den entydiga slutsatsen att den planerade kraftiga exploateringen inte bör äga rum. En sådan går stick i stäv med målen 1 och 6. Inte minst bör framhållas konflikten mellan, å ena sidan, det rörliga friluftslivets intressen och intresset av turism, samt, å andra sidan, intresset hos den ändå relativt begränsade gruppen av potentiella boende i de planerade nya områdena.

Den felaktiga utgångspunkten att en exploatering är nödvändig för att bekosta VA-systemet tillsammans med det bristfälliga utredningsunderlaget vad gäller trafikproblemen är tillräckliga skäl för att förslaget till översiktplan ska överarbetas på

tjänstemannanivå innan politiska beslut fattas om den kraftiga exploateringen av området.

Det är olyckligt att planförslaget omfattar såväl en omfattande exploatering, som går rakt emot flera betydande skyddsintressen, som förslag som går ut på att skydda vissa delar. Kopplingen gör det svårt att särskilja delarna och ta ställning till dem var för sig. Kopplingen förstärks genom att planförslaget bygger på den märkliga inställningen att ett nollalternativ även innebär att ny översiktplan inte upprättas och att inte heller några nya skyddande detaljplaner upprättas (s. 66ff). Inställningen är missvisande och ger intryck av att ett nollalternativ innebär att inget alls görs, förutom VA-utbyggnad. Byalaget finner det angeläget att de delar av förslaget som innehåller förslag som innebär skydd av Norrlandets unika karaktär, såväl vad gäller kulturmiljö som naturmiljö, ska gå vidare i processen medan övriga delar ska omarbetas.

Vid en omarbetning av planförslaget bör det övergripande målet vara att bevara Norrlandets karaktär. Därigenom kan Norrlandet fortsätta att fungera som kommunens ansikte utåt och som en attraktion för besökare. Den naturliga utvecklingen mot fler åretruntboende inom området kommer redan det att vara svårhanterligt inom ramen för det övergripande målet. Önskan att vidare exploatera området står i direkt konflikt till det övergripande målet.

Kommunen har varit ovillig att till området förbehållslöst återföra något av de medel som erhållits vid arrendatorers lösen av tomter. De infrastrukturella satsningar, som är nödvändiga för att Norrlandet ska kunna ta emot fler besökare och turister kan kommunen inte förvänta sig att de boende ska ta ett ökat ansvar för. Kommunala pengar måste tillföras och återföras till området för att skapa materiella förutsättningar för att kunna ta emot fler besökande och turister, vilket i sin tur kan leda till ökad sysselsättning.

Avslutningsvis kan sägas att hela exploateringstanken bygger på den felaktiga förutsättningen att ett område unikt för sina kulturvärden och naturvärden kan utökas med omfattande bebyggelse av helt annan typ utan att förlora karaktär och attraktivitet. Om den planerade exploateringen genomförs kommer det inte att gå att marknadsföra Norrlandet som något unikt eller att locka attraktiva inflyttare med dess unika karaktär.

Historik och synen på Norrlandet

Det är omöjligt att förstå de speciella förutsättningar och problem som föreligger på Norrlandet utan kunskap om vad som hänt tidigare. Här följer en mycket kort sammanfattning av historiken. Utbyggnaden av sommarvillor utefter Norrlandets strand började kring 1880 och pågick under 30-40 år. Resultatet av denna period är de för Norrlandet och några få andra städer typiska stora sommarvillorna belägna på stora strandtomter. Därefter fylldes det på med fritidshus bakom strandvillorna. Kommunen har inte bidragit till uppbyggnaden av Norrlandet på något sätt, inte ens vad gäller infrastrukturen, och detta måste rimligen ha betydelse vid bedömningen av kommunens ansvar. Redan innan fritidsbebyggelsen tog fart fanns fiskarbefolkningen på Norrlandet, framför allt i Bönan och Utvalnäs. Fiskarbefolkningen tvingades kring förra sekelskiftet till arrendekontrakt avpassade för fritidboende, vilket medförde

betydande nackdelar för dem. Under lång tid gjorde kommunen allt för att hindra folk att bosätta sig permanent på Norrlandet och det kan med fog sägas att politiken gentemot de boende var mycket hård. För omkring 20-30 år sedan hade kommunens politik lett till att standarden på Norrlandets hus var eftersatt.

När kommunen lade om politiken för Norrlandet och ville sälja marken till de boende ledde de höga priserna till att det tog mycket lång tid att sälja marken och ännu finns en hel del arrendetomter kvar.

Norrlandet framhålls alltid i olika sammanhang som särskilt attraktivt och används på olika sätt i kommunens reklam. Även i planförslaget framhålls Norrlandets kvalitéer och dess betydelse för turister och andra gävebor. Om man beaktar att kommunen inte bidragit till utvecklingen av Norrlandet sådant det är i dag är den njugga behandlingen av oss som bor här nu svår att förstå. Norrlandet är den enda kommundel som ses som en intäktskälla. När andra områden byggs ut resonerar kommunen i samhällsbyggartermer; kostnaderna för de boende ska vara rimliga och infrastruktursatsningar ska väga upp kostnaden för tomter. På Alderholmen satsar kommunen tio-tals miljoner på kanaler och andra utsmyckningar. När det gäller Norrlandet har i stort sett ingenting satsats utan förbehåll. Det viktiga synes vara att få intäkter till andra satsningar eller att använda området för satsningar på oattraktivt boende för sådana som kommer utifrån. De som redan bor här glöms bort.

Enligt uppgift har kommunen erhållit omkring 120-130 miljoner kr som ersättning vid lösen av arrenden på Norrlandet. I stort sett ingenting av detta har återförts förbehållslöst till området.

Den planerade exploaterings omfattning

Byalaget har uppfattat att huvudmålet med förslaget till översiktsplan är att skapa utrymme för nya bostäder i attraktiva lägen i kontakt med havet (s. 15). Planförslaget anvisar ett stort antal områden för framtida bebyggelse (s. 14). Planförslaget ger därmed utrymme för ett mycket stort antal bostäder på Norrlandet. Det maximala antalet är inte angivet. Två huvudalternativ för exploatering, som båda innebär mindre bebyggande än vad planen maximalt ger utrymme, förs fram i planförslaget. De ger rum för att 750 respektive 400 nya bostäder byggs utöver den pågående naturliga befolkningsökningen. De attraktivaste tomtlägena finns med i båda alternativen. Skillnaden i exploateringsgrad mellan alternativen är helt tagen norr om Bönavägen och väster om vägen mellan Harkskär och Utvalnäs. Vidare presenteras ett s.k. nollalternativ vilket, trots beteckningen, innebär en betydande ökning av antalet åretruntboende. Planförslaget ger inte klara besked om hur stor ökningen beräknas bli, men uppåt 800 hushåll (eller nästan en fördubbling av antalet åretruntboende) synes vara realistiskt (se s. 50 och även s. 12). Alternativet som ger rum för att 750 nya bostäder byggs utöver den pågående naturliga befolkningsökningen är orealistiskt. Ett genomförande av detta alternativ innebär oacceptabla ingrepp i miljön och leder till en ohållbar trafiksituation. Självfallet innebär detta också att de områden som är utritade som bostadsområden men som inte tagits med i något av alternativen också ska avföras från det vidare planarbetet.

Nollalternativet är detsamma som utbyggnadsnivå 1 (s. 50). Planens olika förslag kan beskrivas på följande sätt.

Nu finns:

450 bofasta hushåll och ca 400 fritidshus.

Trafikintensiteten anges vara 3 200 fordon enkelresa per dygn

Enligt utbyggnadsnivå 1. det så kallade nollalternativet kommer de bofasta hushållen att fördubblas.

Trafikintensiteten förväntas bli 6 500 fordon enkelresa per dygn.

Enligt utbyggnadsnivå 2 föreslås att det förutom utbyggnadsnivå 1 byggs ytterligare fyrahundra bostäder i nya lägen.

Trafikintensiteten förväntas bli 9 100 fordon enkelresa per dygn.

Enligt utbyggnadsnivå 3 föreslås att det förutom utbyggnadsnivå 1 byggs ytterligare 750 bostäder i nya lägen.

Trafikintensiteten förväntas bli 11 400 fordon enkelresa per dygn

Som nämnts ger planen utrymme för exploatering utöver utbyggnadsnivå 3.

Angivna skäl för den planerade exploateringen

Tre huvudskäl för den planerade kraftiga exploateringen har nämnts (broschyren sammanfattning av översiktsplan Norrlandet s.6), nämligen att det finns en kraftig efterfrågan på bostäder på Norrlandet, att en exploatering är nödvändig för att bekosta VA-utbyggnaden på Norrlandet samt att en exploatering ger underlag för service av olika slag. Alla de anförda skälen är felaktiga vilket kommer att visas nedan.

Efterfrågan på nya bostäder

Att det inte finns efterfrågan på den planerade formen av bebyggelse visas klart av att det inte fanns intresse från exploitörer av att bygga etapp 2 i Engelftofta Backe. Det är faktiskt ovedersägligt empiriskt visat i ett fullskaleprov att intresse inte finns. Det är ett misstag att blanda ihop intresset hos enskilda att köpa enstaka tomter (nya eller gamla) för att bebygga själva efter eget huvud med intresset av att till betydande kostnad köpa färdigproducerade bostäder i miljöer som avviker från den typiska på Norrlandet. Ett ännu större misstag är det att blanda ihop ett allmänt uttryckt intresse (i enkäter och liknande) för att bo på Norrlandet med en verklig vilja och förmåga att göra de uppoffringar som krävs i form av priser, resor och liknande. Att en övervägande majoritet av barn och ungdomar när de tillfrågas uppger att de vill bli ishockey- och fotbollsproffs innebär inte att skolsystemet ska utformas efter denna önskan. Lika lite bör en allmän önskan om att bo i skyddsvärda miljöer innebära att sådana exploateras.

Ytterligare ett fundamentalt misstag i detta sammanhang är att tro att det går att skapa attraktivt boende i obegränsad omfattning. I och med att områdets karaktär förändras genom ny bebyggelse och ökade trafikproblem minskar också attraktionskraften.

Vatten och avlopp

Byalaget har under lång tid förespråkat en lösning av VA-problemen på Norrlandet. Det är nödvändigt med ett samlat grepp om dessa frågor och en miljöriktig och långsiktig lösning brådskar. Situationen vad gäller vatten och avlopp kan närmast beskrivas om akut. Byalaget har under lång tid varnat för utvecklingen. Det är därför glädjande att en utbyggnad av kommunalt vatten o avlopp på Norrlandet, ända ut till Harkskär ser ut att komma till stånd. Även om kommunen måste ta ett övergripande ansvar för VA-problemen innebär detta inte att samma tekniska lösning måste genomföras för hela Norrlandet. Den tekniska utvecklingen de senaste åren vad beträffar lokala reningsverk med kapacitet att klara av ett relativt stort antal hushåll har varit mycket snabb. Olika tekniska lösningar bör därför undersökas i *samråd med de boende*.

Behovet av en lösning av VA-problemen har av kommunen förts fram som ett avgörande skäl för en kraftig utbyggnad av bebyggelsen på Norrlandet, eftersom en sådan skulle vara nödvändig för att bidra till kostnaderna för VA-utbyggnaden. Byalagets krav på att VA-utbyggnaden ska delvis bekostas med pengar från lösen av tomter på Norrlandet (eller andra kommunala medel) har från kommunens sida bemöts med argumentet att det inte är lagligen möjligt. Detta argument har nu visat sig fel och hela kommunens argumentation i denna del har fallit.

Beräkningsunderlaget vad gäller kostnaderna för VA är också bristfälligt. Det framgår inte hur mycket billigare en VA-utbyggnad som inte innebär en försörjning av nya områden blir. Inte heller framgår vilket bidrag som nya områden kan ge till de sammanlagda kostnaderna. Ett räkneexempel visar osäkerheten härvidlag. De totala kostnaderna för en VA-utbyggnad (även till nya områden) beräknas till 270 miljoner kr. Om det byggs 400 nya bostäder som alla bidrar till VA-kostnaden med lika mycket som bostäderna i Engeltofta backe (60 000 kr/st) innebär det en intäkt om 24 miljoner kr. Det är alltså fråga om ett bidrag på mindre än 10 procent av de totala kostnaderna. Detta ringa bidrag motiverar inte det betydande ingrepp som den planerade exploateringen utgör.

Det är oriktigt att alls koppla situationen vad gäller vatten och avlopp till planerna på vidare exploatering av Norrlandet; kommunen har ansvar för VA-situationen på Norrlandet oavsett graden av exploatering. På Norrlandet är ansvaret dessutom särskilt stort eftersom kommunen under många år föreskrivit felaktiga lösningar för avloppsanläggningar och ignorerat varningar för utvecklingen.

Serviceunderlag

För något eller några tiotal år sedan var befolkningen vikande på Norrlandet. Byalaget efterfrågade då åtgärder för att gjuta nytt liv i området, bl.a. för att någon form av service skulle kunna upprätthållas. Läget är nu ett helt annat. Den organiska befolkningstillväxten är betydande och kommer sannolikt med tiden att ge underlag för utökad service. I detta läge är det uppenbarligen bakvänt att kraftig exploatera området, och därigenom ändra dess skyddsvärda karaktär, med det uppgivna syftet att ge de boende en bättre service.

Trafikproblem

Byalaget bedömer att det inte är möjligt att på ett rimligt sätt klara av den ökade trafik som den planerade exploateringen kommer att generera. Vid en avvägning mot miljö och kulturmiljövärden kan konsekvenserna inte bedömas som acceptabla.

Miljömässigt innebär den planerade exploateringen betydande påfrestningar och det framstår som otidsenligt att planera för boende som på grund av belägenhet och struktur nödvändigtvis innebär kraftigt ökande biltrafik. Åtgärder i syfte att lösa den kommande trafiksituationen måste innebära betydande ingrepp i form av nya korsningar och passager och andra utfarter, vilka innebär att den nuvarande lantliga miljön ersätts med en av stadsliknande karaktär. Kulturvärdena går därigenom förlorade.

Alternativet att en förbifartsled ska byggas bör avföras från diskussionen ó det är inte realistiskt att någon satsar de omkring 100 miljoner kr som en sådan led kostar. Det är endast förvirrande att detta alternativ finns med i beslutsunderlaget.

Redan vid nuvarande belastning är trafiksituation på Bönavägen otillfredsställande, vilket också framgår av planförslaget, och även utan den planerade exploateringen kommer trafikintensiteten att öka. Det framstår som naturligt att åtminstone höja standarden på Bönavägen i sådan grad att den klarar den befintliga situationen och naturlig trafiktillväxt innan vidare exploatering planeras. Ett minimikrav är att försöka reda upp den befintliga situationen innan vidlyftiga framtidsplaner smids. Ett alternativ som antyds i planförslaget (s. 51 och som också nämnts av tjänstemännen under planarbetet och av Inger Källgren Sawela under samrådstitiden) är att exploatera området utan att göra någonting alls åt Bönavägen för att hoppas att det ordnar sig i efterhand, kanske med resurser från Vägverket eller med en mirakulöst minskad biltrafik. Det bör framhållas att detta självfallet inte är en acceptabel handlingsväg.

Beslutsunderlaget vad gäller trafiken har betydande sakliga brister. Det gäller t.ex. beräkningen av trafikökningen (antalet bilar/dygn) och befolkningsprognoserna. Beräkningarna av trafikökningarna görs med utgångspunkt i en plats (Engeltofta Backe) och utesluter därmed de betydande trafikströmmarna inom Norrlandet. Befolkningsprognoserna synes vara av alltför enkelt slag för att kunna läggas till grund för bedömningar av sådan vikt som det är fråga om här.

Kulturmiljö

Norrlandet har en säregen för att inte säga unik kulturmiljö, och betydande delar är redan klassade som av riksintresse. Särskilt betydelsefulla är områdena med de gamla sommarvillor och fiskelägena. Det bör dock påpekas att Norrlandet bör ses som en enhet och att peka ut vissa områden som mindre värda att bevara inte är någon framkomlig väg. Norrlandet karaktär av landsbygd bör bevaras och för det krävs en betydande försiktighet med förändringar (se nedan om värdefulla landskap). Ambitionen i planförslaget är god vad gäller bevarandet av vissa särskilt skyddsvärda områden, men den planerade byggnationen ovanför Bönavägen är inte förenlig med bevarandemålet och den skisserade förtätningen nedanför är heller inte acceptabel i sin omfattning. Som framhålls på annat håll är det synnerligen angeläget att

detaljplaner som förhindrar förvanskning av kulturmiljön upprättas för de mest skyddsvärda områdena samt att tillämpningen av bestämmelserna sker i restriktiv anda. Här bör särskilt framhållas vikten av att förhindra delning av de stora strandtomterna (se vidare nedan). Det är förödande när kommunen eller företrädare för den aktivt arbetar för att ingrepp i kulturmiljön ska tillåtas. Kommunen tar generellt alltför lätt på de varningar som olika instanser med expertkunskaper framför rörande risken för kulturmiljön som den pågående utvecklingen medför.

Den beskrivning av värdefulla landskap och den betydelse landskapsbilden har för Norrlandet som finns på s. 30 i planförslaget är föredömlig. Det är ytterligt viktigt att värna de historiska spåren i landskapsbilden. Även bevarandet av relationen mellan bebyggd mark och obebyggd mark är som beskrivits synnerligen viktig. Den relativt kraftiga exploatering som är planerad nedanför Bönavägen är inte förenlig med de beskrivna skyddsintressena.

Engesbergs bad och camping

Engesbergs fritidsområde är mycket etablerat och välkänt. Opinionsen mot att förändra området är massiv. Gävlebor använder det för bad och annat friluftsliv samt även för camping. Campingen attraherar även långväga gäster. Om avsikten är att locka fler besökare till Norrlandet är det kontraproduktivt att minska campingens omfattning. Byalaget har delvis fått gehör för sin tidigare ståndpunkt att camping och bad ska bevaras genom att förslaget till översiktplan innebär att halva campingen ska bebyggas. Som Byalaget ser det finns det inga andra skäl för att bygga bostäder på campingområdet än kommunens vilja att tjäna pengar. Att förslaget begränsas till att avse byggnation på endast en del av campingområdet tycks vara ett försök att, mot en massiv opinion, ändå få campingen stängd genom att det inte går att driva den med lönsamhet med den föreslagna ringa omfattningen.

Området kring Engesbergs bad och camping utgör ett särskilt intressant landskap, där landskapets struktur inte bör förändras. De historiska spåren är särskilt starka och relationen mellan bebyggelse och obebyggda områden, såväl odlade som parkliknande och mer vilda mycket bevarandevärd. Det är inte rimligt att bebygga detta område med moderna villor.

Sten Hammar nämnde vid presentationen av planförslaget att en ny väg till campingen planeras (som inte finns i samrådshandlingarna) utefter muren till Ryssängen. Det är inte lämpligt att störa landskapsbilden med att dra fram en ny och relativt livligt trafikerad väg på detta känsliga ställe.

Ägarförhållanden

Under lång tid har det förelagat enighet om att de arrendatorer som önskar lösa sina ställen ska få göra det. Även bortsett från denna strävan är det ur mer teknisk synvinkel, bl.a. vid inrättande av gemensamhetsanläggningar, olämpligt med den blandning av arrenden och friköpta fastigheter som nu finns. Vidare bör de ständiga och för alla inblandade mycket kostsamma arrendetvisterna upphöra. Den prisnivå

som kommunen valt för lösen av arrenden har medfört en mycket långdragen process. Det är angeläget att kommunen ser till att alla arrendatorer kan lösa sina tomter. Förslaget synes innebära att den praxis med att ta dubbelt betalt för tomter som kommunen anser vara delbara kommer att upphöra. Byalaget hälsar i så fall detta med stor tillfredsställelse eftersom praxisen varit mycket skadlig genom att den motverkat målet att bevara områdets karaktär och dessutom varit slumpartad och orättfärdig.

Ambitionen att skydda värdefulla miljöer och kommande detaljplaner

Ambitionen att skydda värdefulla miljöer som uttrycks i förslaget till översiktplan är lovvärd, men den är ingenting värd om inte konkreta åtgärder i form av bindande detaljplaner och liknande blir följden. Det finns skäl att vara skeptisk på denna punkt. Kommunen sade sig nämligen ha ambitionen att upprätta skyddande detaljplaner även vid antagandet av den nu gällande översiktplanen, men valde att låta bli detta. Resultatet av detta syns nu i det mer eller mindre okontrollerade byggande o såväl inom som utanför skyddsvärda miljöer - som äger rum. Det ekar ihåligt när kommunen hävdar att den har ett starkt intresse av att skydda värdefulla miljöer, hittills har intresset av att tjäna pengar på Norrlandet vägt betydligt tyngre. Ett exempel gäller praxisen att ta betalt för två tomter vid lösen av arrenden. Byalaget har under många år hävdad att denna bör stoppas, men eftersom bevarandeintresset bedömts väga lättare än intresset av att tjäna pengar har den fortsatt. En enskild boende begärde t.o.m. att få en detaljplan som förhindrade delning av dennes tomt men kommunen vägrade eftersom det skulle ge mindre pengar vid en lösen av arrendet.

Översiktplaner och detaljplaner tas fram i en särskild demokratisk och lagregelrad ordning och är avsedda som styrmedel för alla inblandade, även kommunen. För att systemet ska fungera fordras att kommunen tar detta på allvar.

Beskrivningen av ekonomiska konsekvenser

I planförslaget bedöms de ekonomiska konsekvenserna för det allmänna (kommun och stat) samt för de som ska köpa nya bostäder inom området. Ett exempel på det sista är att det sägs att en förbifartsväg medför öhögre tomtpriserö (s. 73). Konsekvenserna för de som redan bor i området bedöms inte, vilket är helt i linje med den genomgående synen på Norrlandet och de som bor här. Den planerade kraftiga exploateringen med t.ex. medföljande trafiksituation medför risk för minskade värden på befintliga fastigheter, men det nämns inte.

Den uppställning av intäkter och utgifter för det allmänna som finns i planförslaget (s. 65) är ofullständig och svår att förstå. Som en utgift för det allmänna finns upptaget utbyggnad av VA med 270 miljoner kr. Någon intäkt till följd av utbyggnaden finns inte upptagen. Detta synsätt är inte riktigt; antingen ska den beräknade kostnaden motsvaras av en beräknad intäkt eller så ska både kostnad och intäkt utelämnas. När det gäller kollektivtrafiken beräknas en tidigare lagd sådan innebära en kostnad om 5 miljoner kr och en ökad intäkt om 2 miljoner kr. Tidsperspektivet anges inte och inte heller vad beräkningen grundas på. Är det fråga om människor som flyttar in till kommunen eller är det fråga om människor som flyttar inom kommunen. Om det

senare är riktigt kan man fråga sig varför det skulle medföra nettoeffekter för kommunens del; om människor åker buss i Valbo eller på Norrlandet spelar väl ingen roll ur kostnadsperspektiv.

Allmänningar och vägar

Med allmänningar underförstås av de flesta de allmänna platserna vid stranden på Norrlandet. Byalaget har vid ett flertal tillfällen i samband med beslutade planöversyner från år 1975 och framåt inventerat dessa. Byalaget kan konstatera att allmänningarna blivit färre; genom olika beslut har kommunen tagit dem i anspråk för andra ändamål. De som återstår är i allmänhet inte röjda och är svårtillgängliga för allmänheten. Byalaget har många gånger påpekat det naturliga i att först sköta de befintliga allmänningarna och sedan dra upp storstilade vidare planer.

Inom bostadsområdena finns ett betydande antal grönytor från mindre plättar till ängar. Dessa är också i formell mening allmänningar. De mindre plättarna mellan tomtorna sköts automatiskt av de boende utan annan inblandning. De större grönytorerna och ängsmarken har under senare år genomgått en dramatisk förändring i form av igenbuskning. I synnerhet på de öppna strandängarna sprider sig alsly i rasande fart. En bidragande orsak till detta eskalerande problem är en ökad befolkning vars avlopp saknar rening av kväve och fosfor. Kommunen, som tillika givit instruktioner till de enskilda avloppens konstruktion, sköter endast i ringa grad dessa marker. Den öppna landskapsbilden utefter stranden håller på att förändras. Förutom kommunalt VA kommer stora insatser att krävas så att inte strandängarna och de öppna ytorna övergår i skogsmark.

Alla enskilda vägar inom bostadsbebyggelsen på Norrlandet har byggts av de boende. Kommunen bidrar med underhållet till vissa av dessa enskilda vägar. Skälet för detta är att dessa vägar trafikeras mycket mer av allmänheten än av de boende. I övrigt sköts vägarna helt privat.

De närmaste tio till femton åren beräknas den bofasta befolkningen fördubblas på Norrlandet. Fritidshusen minskar i antal på fastlandet men ökar i antal på öarna. Antalet besökande ökar stadigt. Antalet människor, som vistas på Norrlandet under sommarperioden, kommer att öka mycket mer än dubblingen av bofasta.

Båtplatser, badplatser, campingplats, platser för service, parkeringsplatser och öppna ytor för en strövande allmänhet är utrymmesbehov, som i första hand måste tillgodoses genom detaljplaner. Att tillfredsställa alla dessa behov kommer att bli nog så besvärligt. Vi lever i en ny tid och man kan inte utgå som tidigare från att det går att kombinera småbåtshamn med badplats.

Byalaget har förgäves under hela sin verksamhetstid försökt få kommunen som jordägare att ta ekonomiskt ansvar för skötsel av allmänningarna. Att bebygga de befintliga grönytorerna är ingen lösning på de stora och akuta problem, som tarvar en lösning den närmaste tiden. Att dessutom föreslå att de boende skall ta ett än större ekonomiskt ansvar för skötsel av allmänningar och nya vägar är inte acceptabelt.

Kommunen har planmonopol och låter i förslaget till översiktsplan underförstått de boende få uppfattningen att man måste bilda så kallade samfällighetsföreningar för att

sköta de allmänna nyttigheterna. Sådana föreningar har redovisningsansvar gentemot länsstyrelsen. Administrationen kring föreningarna står inte i någon så när rimlig proportion till nyttan. Administrationen kommer att kosta mer än den årliga grusningen av den gemensamma vägen.

Ska Norrlandet utvecklas som ett publikdragande område måste kommunen inse att det krävs investerings- och underhållspengar av kommunala medel. Många åtgärder för att lösa de problem som refererats ovan är akuta. Byalaget föreslår därför att planerna på den stora exploateringen för bostadsändamål får anstå åtminstone tills en ny inventering görs av allmänningar och behovet enligt ovan av sådana. Byalaget, som under många år sysslat med dessa frågor, biträder gärna med sakkunskap.

Exploatering i Harkskär

Förslaget till översiktplan innehåller exploatering i Harkskär. Såvitt Byalaget känner till har markägaren där inga planer på ytterligare bebyggelse utan finner området färdigutvecklat och att det råder en bra balans mellan bebyggda områden och naturområden. Planförslaget är därför meningslöst i denna del.

Planförslagets konsekvensanalys

Planförslaget innehåller en analys av konsekvenserna av tre olika alternativa utvecklingar på Norrlandet (s. 66ff). En är det s.k. nollalternativet och de andra kallas öPlanalternativet 400 nya bostäder respektive öPlanalternativet 750 nya bostäder. Analysen är bristfällig såväl på ett mer övergripande plan som på detaljnivå. Bristerna är så djupgående att analysen inte kan användas som beslutsunderlag. Tjänstemännen som gjort analysen har ställts inför en omöjlig uppgift genom att försöka förena politikernas beställda mål med resultatet av den egna analysen. Planförslagets analyser av kulturvärden, grönstruktur, turism och rörligt friluftsliv är i långa stycken bra. Det är bara det att när analysen ska möta politikernas krav så måste konsekvensanalysen bli skruvad. En genomgående brist är också att konsekvensanalysen synes helt slumpmässig; de punkter som tas upp behandlas inte systematiskt för varje alternativ. Som endast ett exempel kan nämnas att vad gäller nollalternativet anges under rubriken Boende att öklimatförändringar kan leda till höjt vattenstånd i havet med ökad risk för översvämningar av marker nära havetö (s 67). Denna punkt återkommer inte vad gäller de övriga alternativen. Intrycket blir att det antingen är fråga om att svartmåla nollalternativet (rimligen kan risken för öklimatförändringar inte vara större i nollalternativet) eller att analysen sker helt slumpmässigt.

Nollalternativet målas genomgående ut mycket negativt. Under rubriken Kommunikationer anges att det inte blir östörre underlag för förbättrad kollektivtrafikö (s. 68) Det är fel eftersom en betydande naturlig befolkningsökning sker även i nollalternativet. Anmärkningsvärt är att det under rubriken Ekologiska konsekvenser, endast några rader ner, anges att biltrafiken ska öka och miljön försämrats. Varför detta ska ske om det inte flyttar in fler personer anges inte. I bästa fall är detta exempel på helt slumpmässig analys. I sämsta fall är det ohederligt.

De andra alternativen skönmålas på motsvarande sätt utan grund. I stort sett allting påstås bli bättre om det exploateras kraftigt på Norrlandet, även sådana saker som uppenbarligen måste lida av en exploatering påstås förbättras, t.ex. skyddet av natur- och kulturmiljön. Ett exempel på ett ogrundat påstående är att lokala turistföretag kan få ett bättre underlag i 400-alternativet (s. 70). Det finns ingen grund att påstå att turismen ska öka vid en exploatering nedanför Bönavägen, mer troligt är väl att turismen blir kraftigt lidande vid en förvanskning av området och en stängning av halva campingen, och således inte heller för att turistföretagen ska blomstra.

Ibland blir öanalysen närmast komisk. För 750-alternativet sägs att alternativet innebär ösatsningar på nya besöksmål och strövområden bidrar till förbättrad folkhälsa för boende och besökare på Norrlandet (s. 72). En kraftig exploatering bidrar alltså till folkhälsan medan nollalternativet medför risk för klimatförändringar som leder till att havet översvämmar området; det är demagogi på hög nivå.

Konsekvensanalysen innehåller alltså en anmärkningsvärd mängd felaktigheter av olika dignitet. Byalaget går nedan igenom en del av dem mer i detalj för att visa vidden av bristerna. Planförslagets rubriker används i möjligaste mån.

Sammanfattningen av de olika alternativen (s. 66)

Nollalternativet

Första stycket anger att 500 fastigheter bebos året runt, vilket ska jämföras med sidan 12 där det anges att 450 hushåll är skrivna på Norrlandet.

Trots att det entydigt i konsekvensbeskrivningen avseende nollalternativet anges att nya detaljplaner som säkerställer kulturvärdena inte ska upprättas (s. 68) anges i sammanfattningen att ödetaljplaner kommer att behövas för VA-utbyggnaden och för skydd av kulturmiljön.

Under rubriken *Konsekvenser* anges bl.a. att öStöd saknas i översiktsplan för ny detaljplanering. Påståendet är felaktigt. Översiktsplanen från 1993 förutsätter en detaljplanläggning av hela området, vilken skulle vara färdig 1995-1996 (Se s. 27 i översiktsplan 1993).

Vidare anges i planförslaget att: öRiksintresset för kulturmiljö, värdefull naturmiljö samt förutsättningarna för det rörliga friluftslivet är inte säkerställt i gällande planer. Påståendet gäller inte generellt. Formuleringen bör vara: i vissa detaljplaner, eller möjligen: där 1960 års generalplan är gällande, vilket i sin tur är orsakat av att Gävle kommun avbröt detaljplanarbetet före mitten av 1990-talet. Se föregående punkt.

I planförslaget anges vidare: öBadplatser och strandpromenader omfattas inte av gällande planer.

Byalagets kommentar:

Skall rätteligen vara: Badplatser och strandpromenad omfattas av gällande översiktsplan men finns inte beskrivna i 1960 års generalplan, som till vissa delar fortfarande finns kvar såsom gällande detaljplan

Trots att planförslaget innehåller tre olika alternativ som medför fler bostäder på Norrlandet så tycks förslaget utesluta såväl antagande av ny översiktsplan som detaljplaneläggning där sådan fattas i händelse av nollalternativets genomförande.

Trafiksituationen finns inte berörd i sammanfattningen för nollalternativet till skillnad mot de följande alternativen. Enligt planförslagets sidan 50 avsnitt öKommunikationerö under rubriken öUtbyggnadsnivå 1ö, anges att vid en fördubbling av antalet bofasta på Norrlandet kommer trafiken att öka från dagens 3 200 fordon per dygn till ca. 6 500 fordon per dygn. Det är en fullt rimlig beräkning utifrån att bilåkande från olika besökande hela tiden ökar. Dygnsmedelbelastningen under sommarmånaderna kommer att vara avsevärt större. Stora insatser behövs således för förbättring av trafiksäkerheten även vid nollalternativet.

Planalternativet 400 nya bostäder (s. 66-67)

I första stycket anges att planen enligt detta alternativ förutsätter en trafikökning från 3 200 fordon per dygn till 8 000 fordon per dygn.

Byalagets kommentar:

Planen räknar med att detta alternativ kommer att innebära en trafikökning till 9 100 fordon per dygn, vilket finns beskrivet på sidan 50 under rubriken öUtbyggnadsnivå 2ö.

konsekvenser

Här anges att alternativet har avsevärt mindre negativa verkningar på bevarandevärdena än nollalternativet, enligt vilket det byggs 400 hus färre. Vidare anges att badplatser och strandpromenader också blir mer tillgängliga enligt alternativet.

Byalagets kommentar:

Uppenbarligen ger en kraftigt ökad bebyggelse betydande negativa inverknings på de avsedda värdena. Den föreslagna bebyggelsen enligt detta alternativ kommer att medföra mycket negativ påverkan på kulturmiljön. Att påstå något annat är knappast seriöst. Huvuddelen av den föreslagna bebyggelsen i detta alternativ ligger i direkt anknytning till den gamla bebyggelsen eller som insprängda mindre grupper och enstaka hus. Det föreslås till och med radhus som granne till Böna Kapell. Av sidan 25 högra spalten framgår vilken bebyggelse, som ingår i detta alternativ.

Planalternativet 750 nya bostäder

Konsekvenser

I detta alternativ tillkommer byggnationer på norra sidan av vägen, vilket som mycket riktigt påpekas kommer att få stor inverkan på orörd natur ända upp till den nya förbifartsvägen.

Byalagets kommentar:

Allt som sagts avseende förra alternativet om tillgänglighet och bevarandenaspekter gäller även detta alternativ eftersom de båda innehåller samma byggnationer.

Därutöver tillkommer den påverkan detta alternativ har på naturmiljön och orörd natur norr om Bönavägen.

Beskrivning av konsekvenser för nollalternativet sidan 67 högra spalten

Boende:

Andra stycket

Ekologiska konsekvenser: öFärre och mindre grönytor inom kvartersmark, när permanentning och förtätning fortsätter

Byalagets kommentar:

Nytt boende sker i nollalternativet enligt första stycket genom permanentning av fritidshus och delning av tomter. De för allmänheten tillgängliga grönyterna i kvartersmark ligger inte på tomt. Påståendet är alltså felaktigt. Det är dock mer anmärkningsvärt att varningen inte finns vad gäller något av de båda andra alternativen, som båda förespråkar en stor utbyggnad inom den gamla bebyggelsen.

Sociala konsekvenser: öDenna bebyggelse främjar inte ökad integration. Norrlandet erbjuder i nollalternativet endast en typ av boende; ett relativt dyrt egnahemsboende. Antalet nya bostäder blir litet. Befintlig bebyggelse förtätas. Befolkningen är för liten för bättre underlag för förskola och service.ö

Byalagets kommentar:

Påståendet att nollalternativet skulle skilja ut sig jämfört med 400 alternativet vad gäller integration synes sakna grund. Befolkningen kommer enligt planförslaget (s. 12) att fördubblas på 10-15 år. Befolkningsökningen räcker väl till för förskola och viss service.

Ekonomiska konsekvenser: öSamhällets kostnad för VA-utbyggnad och investeringar i vägnätet kan inte kompenseras eftersom färre än i planförslaget ansluter till kommunens vatten och avlopp och färre bidrar till det enskilda vägnätet.ö

Byalagets kommentar:

Byalaget konstaterar än en gång att nollalternativet inte tycks vara ett verkligt planalternativ. VA-kostnaderna behandlas ytterligt översiktligt i planförslaget och det är med ledning av de uppgifter som lämnas omöjligt att göra någon vettig bedömning av olika kostnader. Det enskilda vägnätet har de nu boende byggt.

För ordningens skull bör också påpekas att en samhällsekonomisk kostnad aldrig kan kompenseras. Däremot kan kommunens kostnader kompenseras av att någon annan bidrar till att betala dem. I idealfallet leder en kostnad för stat eller kommun till samhällsekonomiska vinster. Det är denna bedömning som planen borde fokusera på.

Miljö och riskfaktorer: öKlimatförändringar kan leda till höjt vattenstånd i havet med ökad risk för översvämningar av marker nära havetö

Byalagets kommentar:

Det är märkligt att denna riskfaktor bedöms gälla endast nollalternativet. Vilken analys ligger bakom bedömningen att denna risk inte föreligger vid en högre grad av exploatering?

Kulturmiljö; sidan 68

Byalagets kommentar:

Hela detta avsnitt om kulturmiljön visar vikten av att detaljplanearbetet fullföljs. Inventeringarna över skyddsvärda områden och områden av riksintresse gjordes redan i översiktsplan 1993. Problemet är att dessa skyddsintressen inte togs på allvar då och inte nu heller.

Grönstruktur-Naturvård

Första stycket:

Grönstrukturen har inget starkt skydd i gällande planer och kan därför komma att påverkas av en förtätning av befintlig bebyggelse. Grönområden norr om Bönavägen kommer dock att lämnas opåverkade i nollalternativet.

Byalagets kommentar:

Nya bostäder i nollalternativet anges i planförslaget ske i huvudsak genom permanentning av fritidshus och delning av tomter, där bara tomtmark påverkas. Se ovan under punkten boende! Slutsatsen är alltså felaktig. Grönstrukturen kan inte påverkas i nollalternativet med mindre än att det görs en planändring och ny tomtmark ianspråkats.

Grönstruktur-Fritid och rekreation

Sociala konsekvenser: Ökad tillgänglighet till strand och strövområden för allmänheten uteblir delvis.

Byalagets kommentar:

Nollalternativet, som innebär minsta utbyggnad inom befintliga bostadsområden, kan rimligen inte medföra minst tillgänglighet till strand och strövområde av de tre alternativen.

Ekonomiska konsekvenser: Friluftsliv och rekreation kan fortsätta att bedrivas i dagens omfattning.

Byalagets kommentar:

Nollalternativet ger största förutsättningar för ett ökat friluftsliv och rekreation om det med meningen avses tillgången till bad, camping och natur för Gävlebor och andra besökande.

Service, verksamheter och turism

Nollalternativet innebär inget ökat underlag för service och verksamheter. Turismen kan fortsätta i samma utsträckning som i dag.

Byalagets kommentar:

Nollalternativet anges innebära en fördubbling av befolkningen på 10-15 år, vilket leder till ökat underlag. Förutsättningarna för turism torde vara bäst i detta alternativ. Ökad exploatering för bostadsändamål leder till ett stadsliknande område, vilket får till naturlig följd ett minskat utrymme för turism och rörligt friluftsliv. Bebygger man dessutom det enda tillgängliga campingområdet med bostäder förbättras inte förutsättningarna för nämnda verksamheter.

Sociala konsekvenser: ö Det finns endast förutsättning för mindre utveckling av service, verksamheter och turism.ö

Byalagets kommentar:

Byalaget hänvisar till kommentarerna under föregående punkt utan att ge sig in i analys av vad som menas med mindre utveckling.

Ekonomiska konsekvenser: öNorrlandet blir endast en stadsdel för boende då det endast finns möjlighet för mindre utveckling av service, verksamheter och turism.ö

Byalagets kommentar:

Byalaget hänvisar först till kommentarerna under förrförra punkten. Norrlandet blir över huvud taget ingen stadsdel med nollalternativet. Det fortsätter att vara en kommunal del och ett attraktivt utflyktsmål för stadsborna. Det är tydligt att planförslaget brottas med logiken. Ju större exploatering för bostadsändamål desto mindre utrymme för rörligt friluftsliv, rekreation och turism, vilket sammantaget riskerar att leda till en stadsdel och till yttermera visso endast för boende.

Kommunikationer

öNollalternativet innebär inget större underlag för förbättrad kollektivtrafik. En mindre ökning av trafiken på Bönnavägen kommer att ske i och med ökad permanentning av fritidshus. Förbättringar av trafiksäkerheten längs Bönnavägen behövs för att nå god standard.ö

Byalagets kommentar:

Nollalternativet bedöms innebära en fördubbling av befolkningsunderlaget på tio till femton år (se s. 12). En mindre ökning av trafiken är i själva verket en ökning från 3 200 fordon per dygn till 6 500 fordon per dygn (se s. 50).

Ekologiska konsekvenser: öOrörd mark kommer inte att tas i anspråk för nya vägar. Ökad biltrafik och därmed försämrade miljö.ö

Byalagets kommentar:

Byalaget instämmer i första meningen. Den andra meningen tycks sakna både subjekt och predikat. Det bör påpekas att beskrivningen av de andra två alternativen, med avsevärt större exploateringsgrad för bostäder och därmed avsevärt större trafik, endast anger *påverkan* av miljön.

Sociala konsekvenser: öBoende på Norrlandet kan innebära två bilar per hushåll vilket innebär att Norrlandet inte blir en stadsdel för allaö

Byalagets kommentar:

Byalagets målsättning är att Norrlandet skall fortsätta att vara en kommundel med lantliga inslag, som kan bereda plats för rörligt friluftsliv, rekreation och turism och därmed ett besöksmål för Gävlebor och andra. Att göra Norrlandet till en stadsdel för alla står i konflikt med de nyss refererade intressena. Vad sedan bilarna har med detta att göra kan Byalaget inte förstå.

Ekonomiska konsekvenser: öBoende på Norrlandet kan innebära två bilar per hushåll vilket blir ett dyrt boende. Även om ingen nybyggnation sker på Norrlandet så måste utfarter mot Bönavägen åtgärdas, gångpassager måste göras trafiksäkra och gång- och cykelvägen bör förses med belysning.ö

Byalagets kommentar:

Två bilar per hushåll kan möjligtvis bli ett dyrt åkande. Byalaget förstår inte vad antalet bilar har specifikt med nollalternativet att göra. Inget bostadsalternativ innebär att inga nya hus byggs. I resten av meningen instämmer Byalaget.

Planalternativet 400 nya bostäder sidan 69

Boende

Ekologiska konsekvenser: öNaturmark utnyttjas för nya bostäder. Strandområden tas i anspråk av strandpromenad och utökade hamnanläggningar.ö

Byalagets kommentar:

Frånsett redan beslutade områden som fortsättningen av Engeltofta och Engeshöjden ligger all planerad bebyggelse i detta alternativ inom redan existerande bostadskvarter. Det innebär negativ påverkan på kulturmiljön och tillgängligheten för det rörliga friluftslivet.

Ekonomiska konsekvenser: öSamhällets kostnader för VA-utbyggnad och investeringar i vägnätet kan delvis kompenseras av att fler ansluter till kommunalt vatten och avlopp och fler bidrar till det enskilda vägnätet. Kommunens skogsbruksareal minskar. Ny exploatering bekostar trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Bönavägen.ö

Byalagets kommentar:

Kostnadsutredningen för VA-utbyggnaden är inte tillfyllest. Det saknas utredning för de olika planalternativen. De enskilda vägarna har byggts av de boende. Det tycks som planförslaget innebär att det allmänna ska bidra till att bekosta vägförändringar till följd av nyexploatering inom befintlig bebyggelse. Det tycks vidare som om planförslaget menar att de som byggt vägen ska delta i denna kostnad. Byalaget finner detta vara anmärkningsvärt.

Med hänvisning till var nybebyggelsen i detta planalternativ är belägen försvinner ingen lönsam skogsareal av betydelse. Att avverka träd mellan tomter kostar mer pengar än som går att få igen på det utvunna virket. Hur skall ny exploatering inom i huvudsak gammal bebyggelse kunna bekosta trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Bönavägen? Bättre är väl att tala klartext och säga att kommunen har för avsikt att lämna bidrag till vägverket för trafiksäkerhetshöjande åtgärder, all den stund fler stadsbor kommer att flytta ut på Norrlandet (men inte annars).

Kulturmiljö

Översiktsplanen pekar ut områden med värdefull kulturmiljö som ska bevaras och föreslår vilka områden som ska detaljplanläggas. Riksintresset för kulturmiljö säkerställs till stor del.ö

Byalagets kommentar:

Hela området av riksintresse för kulturmiljön bör detaljplanläggas i enlighet med *gällande* översiktsplan. I här aktuellt planalternativ ligger den planerade bebyggelsen i eller i direkt anslutning till områden av riksintresse. Planalternativet innebär stora ingrepp och förändringar i området av riksintresse för kulturmiljön.

Ekologiska konsekvenser: öFlera av de utpekade kulturmiljöerna har också stor värden som är kopplade till kulturlandskapet och till gästvallar, trädgårdar och parker. Planen ökar möjligheterna att bevara dessa miljöer. Förändringen av fritidshusens tomter med skogskaraktär är negativ. **Sociala konsekvenser:** Att bevara Norrlandets kulturmiljöer bidrar till att stärka området identitet och till att öka kunskaperna om Gävles och Norrlandets historia. Bevarande av bebyggelse trädgårdar och parker stärker också Norrlandets värde som besöksmål och strövområde.

Ekonomiska konsekvenser: Norrlandets kulturmiljö är en viktig resurs som stöder turism och service i området. Bevara äldre byggnader och miljöer kommer på sikt att skapa positiva fastighetsvärden i området.ö

Byalagets kommentar:

Byalaget konstaterar att bevarandet av kulturmiljöer av olika slag är helt i enlighet med *gällande* översiktsplan från 1993. Byalaget kan däremot inte inse hur detta förslag med planerad utbyggnad av bostäder inom dessa miljöer bidrar till fullföljande av dessa intentioner. Konsekvenserna av utbyggnaden innebär negativ påverkan i de ovan relaterade rubrikerna. Det är inte bevarandet av äldre byggnader, som skapar ökande fastighetspriser. Det är möjligheterna och förväntningarna att få bygga fler hus i så kallade attraktiva lägen, som skapar högre fastighetspriser. I det avseende bidrar planförslaget till fyllest.

Grönstruktur och naturvård

Ekologiska konsekvenser: öUtpekade värdefulla grönområden som undantas från bebyggelse kan bevaras långsiktigt. Detta bidrar till ökade förutsättningar för hög biologisk mångfald. Vissa grönområdets dock i anspråk för bebyggelse, vägar eller ledningsdragningar.ö

Byalagets kommentar:

All bebyggelse i detta alternativ sker på grönytor inom befintlig bebyggelse, utom fortsättningen på Engeltöftaområdet och Engeshöjden vilka vilar på äldre beslut. Om man har två grönområden och bebygger det ena tycks planförfattaren tro att detta bidragit till att öka förutsättningarna för biologisk mångfald. Det är fel; resultatet kan bara bli det motsatta.

Sammanfattningsvis kan sägas att presentationen av de olika alternativen är vilseledande. Nollalternativet framställs inte som ett verkligt alternativ. Dessutom

beskrivs det ha de mest negativa verkningarna på områdets karaktär. Alternativet 750 nya bostäder är i realiteten uteslutet. Kvar står alternativet 400 nya bostäder, som innehåller alla attraktiva lägen inom eller i direkt anslutning till den gamla bebyggelsen.

Samrådet och det fortsatta planarbetet

Samrådshandlingarna är onödigt påkostade till sitt utförande. Detta tillsammans med utformningen ó ingenstans på omslaget till planförslaget sägs att det är fråga om ett förslag - gör att många tror att förslaget till översiktplan inte är endast ett förslag utan den slutliga planen. Den sammanfattande broschyr som sänts till de flesta hushåll benämns öSammanfattning av översiktsplan Norrlandetö. Inte heller här anges alltså att det fråga om ett förslag. I sin tur medför detta ett minskat intresse av att uttrycka sina åsikter.

Intrycket av att kommunen inte egentligen är intresserad av de boendes åsikter förstärks av att de åsikter som framfördes på dialogmötena inte protokollfördes eller noterades på annat sätt.

Under rubriken samråd (s. 62) anges inte att det efter utställningen av planförslaget finns möjlighet att lämna synpunkter även på det reviderade planförslaget (PBL 5 kap. 6§).

För Norrlandets Byalag

Lars Berglund
Ordförande