

Till  
 Gävle kommun  
 Kommunledningskontoret  
 Diariet  
 801 84 GÄVLE

## Yttrande - förslag till översiktsplan för Norrlandet, Dnr:08KS195

Norrlandets Byalag vill anföra följande med anledning av förslaget till översiktsplan för Norrlandet. Till grund för yttrandet ligger planförslagets huvudrapport och kulturmiljöbilaga samt samrådsredogörelsen. Jämförelser görs med samrådshandlingarna.

Yttrandet är disponerat i enlighet med nedanstående innehållsförteckning.

<a href="#"><u>Byalagets ställningstaganden.....</u></a>	<a href="#"><u>1</u></a>
<a href="#"><u>Byggnationens omfattning, m.m.....</u></a>	<a href="#"><u>3</u></a>
<a href="#"><u>Trafiksituationen.....</u></a>	<a href="#"><u>4</u></a>
<a href="#"><u>Skälen för Byalagets ställningstaganden .....</u></a>	<a href="#"><u>5</u></a>
<a href="#"><u>Historik och synen på Norrlandet.....</u></a>	<a href="#"><u>7</u></a>
<a href="#"><u>Angivna skäl för den planerade exploateringen.....</u></a>	<a href="#"><u>8</u></a>
<a href="#"><u>Kulturmiljö .....</u></a>	<a href="#"><u>9</u></a>
<a href="#"><u>Engesbergs friluftsområde med bad och camping .....</u></a>	<a href="#"><u>10</u></a>
<a href="#"><u>Ägarförhållanden .....</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>Ambitionen att skydda värdefulla miljöer genom kommande detaljplaner.....</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>Allmänningar och vägar .....</u></a>	<a href="#"><u>11</u></a>
<a href="#"><u>Planförslagets konsekvensanalys .....</u></a>	<a href="#"><u>13</u></a>

### **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 gentemot motstående intressen. Planförslaget bör antas i de delar som avser förstärkt skydd för kulturmiljö och naturmiljö och det är angeläget att detaljplaner verkligen antas för att skyddet ska förstärkas. I övrigt bör ytterligare utredning ske

med utgångspunkten att planer på stora nya bostadskvarter ska utgå. För att områdets karaktär ska bestå, måste utvecklingen med ökat boende hanteras varsamt. Det kan vara möjligt att reservera några områden ovanför Bönavägen, som vid behov kan användas för egnahemsbyggen.

Befolkningsutvecklingen kommer att vara avgörande för utvecklingen på i stort sett alla områden på Norrlandet. Befolkningsutvecklingen är sin tur beroende av två faktorer, nämligen den fortsatta omvandlingen av fritidshus till permanentboende samt nybyggnationen. Planförslaget är i denna del inte tydligt, den beskrivs innehålla 400 nya bostäder men innehåller 723, vilket innebär att planen medger drygt 1 500 bostäder för permanent boende på Norrlandet jämfört med 450 i dag (se nedan under rubriken Byggnationens omfattning m.m.). Befolkningen kan enligt planen öka betydligt mer än tre gånger. Detta utgör en mycket kraftig exploatering, som inte är förenlig med uppställda mål om bevarande av områdets karaktär. Byalaget ser förslaget som orealistiskt; ett genomförande innebär oacceptabla ingrepp i miljön och leder till en ohållbar trafiksituation. Det går helt enkelt inte att bevara en unik miljö samtidigt som området kraftigt exploateras.

Trafikfrågan är i planförslaget alltför olöst och beslutsunderlaget har sådana brister att det inte kan läggas till grund för beslut. Det gäller t.ex. beräkningen av trafikökningen (antalet bilar/dygn) och befolkningsprognoserna. Utan någon förklaring eller redovisad kompletterande utredning har prognoserna för trafiken kraftigt reviderats ner (se nedan under rubriken Trafiksituationen). Utan kommentar har också redovisad aktuell trafik minskats rejält. Trafikproblemen är sådana att de ensamma utgör hinder

Den konsekvensanalys som finns intagen i planförslaget är undermålig i flera avseenden, bl.a. bygger den på felaktiga antaganden vad gäller utvecklingen av antalet boende och vad gäller trafiken på Bönavägen. Enbart dessa felaktigheter är av så allvarlig karaktär att konsekvensanalysen ger en felaktig bild och därför bör göras om.

Rekreation och fritidsboende och därmed fritidshus har alltid varit och är alltför en viktig komponent i Norrlandets bebyggelse och karaktär. Fritidshusbebyggelsen bör även i framtiden ges möjligheter att bestå. Den säsongsbetonade service, som är nödvändig klaras lättare med ett grundtillskott av fritidshusägare under sommaren.

Rusta upp allmänna platser för bad, båt och rörligt friluftsliv. Intresset från turister och rörligt friluftsliv kommer att fortsätta öka samtidigt som ett ökat antal boende har samma behov. Planen måste erkänna att satsningar på turism och friluftsliv i grunden står i ett motsatsförhållande till en kraftig bostadsexploatering.

Pengarna från arrendatorernas inlösen av sina bostadstomter ska återföras till området, främst som anslag till VA-kostnader. Kommunalt VA är draget till Lugnet och Engeltafta Backe. Utbyggnaden måste fortsätta och ske i samarbete med de boende. Ingen skall behöva betala mer i anslutningskostnad än man gjort hittills på Norrlandet.

Engesbergsområdet ska bevaras och utvecklas som friluftsområde med camping och bad. En sådan utveckling är inte förenlig med byggnation av nya bostäder i området.

### **Byggnationens omfattning, m.m.**

Byalaget noterar att det som på samrådsstadiet kallades öplanalternativ 750 nya bostäder i enlighet med Byalagets förslag nu är borta, men kan samtidigt konstatera att detta alternativ sannolikt aldrig var allvarligt menat. Det här belyser en allvarlig och demokratiskt tveksam trend i kommunens agerande, nämligen att i första skedet dra till med så tokiga förslag att därpå följande, något mindre tokiga men ytterst tveksamma, förslag framstår som acceptabla. Andra exempel på denna trend är det ursprungliga förslaget att stänga campingen i Engesberg och den skyhöga avgiften för VA-anslutning som föreslagits. Mot denna bakgrund ser Byalaget det som extra viktigt att granska föreliggande förslag sakligt på egna meriter utan hänsyn till och rädsla för tokigare varianter.

Även om alternativet med 750 nya bostäder är borta ger planförslaget utrymme för ett mycket stort antal nya bostäder på Norrlandet. Det maximala antalet är konstigt nog inte uttryckligen angivet i planförslaget, men summerar man det antal bostäder som de olika förslagen ger utrymme för (område B.1 till B.64) blir det 723 nya bostäder. Det måste anses missvisande att beteckna detta som öalternativ 400ö. Med beaktande av att det enligt kommunens uppgifter i dag finns 450 bostäder som bebos året runt innebär en full nybyggnad enligt planförslaget betydligt mer än en fördubbling av antalet bofasta. Till detta kommer en fortsatt omvandling av fritidshus till permanentboende. Enligt det s.k. nollalternativet ska 800 hus vara bebodda året runt år 2030. Sammantaget innebär det planen medger respektive planerar för drygt 1 500 bostäder för permanent boende på Norrlandet år 2030 jämfört med 450 i dag. Därutöver kan man i enlighet med planförslagets prognos anta att befolkningen kommer att öka mer än vad ökningen av antalet bostäder antyder eftersom det kommer att finnas fler i varje hushåll. Följden kan alltså bli att det kommer att bo betydligt mer än tre gånger så många på Norrlandet än det nu gör.

Den planerade kraftiga exploateringen av marken ovanför Bönavägen innebär så betydande 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.

Planförslaget innehåller även en betydande 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 ytterligare 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 hela områden för exploatering; eventuell ny bebyggelse bör ske i form av egnahemsbyggande.

### **Trafiksituationen**

Trafikfrågan är alltjämt olöst. Beslutsunderlaget vad gäller trafiken har fortfarande 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 (och dessutom felaktiga) för att kunna läggas till grund för bedömningar av sådan vikt som det är fråga om här. Oförklarliga skillnader föreligger mellan samrådshandlingen och planförslaget.

I samrådshandlingen anges att beräkningarna av trafikflödena bygger på en nuvarande trafik om 3 200 fordon/dygn (s. 49). I planförslaget bygger beräkningarna på ett trafikflöde om 2 300 fordon/dygn (s. 50). Det är svårt att tro att trafiken minskat kraftigt under den aktuella tiden. Utan förklaring till den ändrade utgångspunkten måste slutsatsen bli att underlaget är undermåligt. I samrådshandlingen angavs för nollalternativet trafiken till 6 500 fordon/dygn och för det som nu kallas planalternativet (alltså alternativ 400) till 9 100 fordon/dygn (s. 50 i samrådshandlingen). I planförslaget anges att en trafikprognos pekar på att en öfullständig bostadsutbyggnad och en fullständig omvandling av fritidshus till åretruntbostäder (dvs. planalternativet) skulle leda till en trafik om cirka 6 600 fordon/dygn. Utan närmare kommentarer och, såvitt känt, utan kompletterande utredningar har alltså prognosen för trafiken sänkts med mer än 25 procent.

Vägverket Region Mitt anför allvarlig kritik i sitt samrådsyttrande. Vägverket anger att trafikökningen leder till buller, barriäreffekter, ökade koldioxidutsläpp, trafiksäkerhetsproblem, framkomlighetsproblem och andra hälsoeffekter. Kommunen håller med om att trafikökningen på Bönavägen kommer att få de beskrivna effekterna och har egentligen ingen lösning (samrådsredogörelsen s. 7). Den kanske allvarligaste kritiken från Vägverket i samrådsförfarandet är dock att översiktplanen och trafikökningen i området inte bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling. Kommunens kommentar till detta är häpnadsväckande; utvecklingen kommer att förbättra avloppssituationen och erbjuda attraktivt boende. Ingenting i det nya planförslaget gör att det finns skäl att frångå Vägverkets bedömning.

Trafiken kommer även utan planerade nybyggda bostäder att mångdubblas, vilket ställer betydande krav på förbättringar av Bönavägen och anslutande vägar.

Vägverkets krav att det måste stå klart vem som ska finansiera dessa förbättringar innan översiktsplanen antas gäller fortfarande. Ett alternativ som antyds i planförslaget 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. Det bör också framhållas att någon överenskommelse med Vägverket om fördelning av kostnader för upprustning av Bönavägen inte föreligger (s. 51).

Byalaget bedömer alltjämt 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.

I samrådsyttrandet bedömde Byalaget att alternativet med en förbifartsled borde avföras från diskussionen ó det bedömdes inte realistiskt att någon skulle satsa de omkring 100 miljoner kr som en sådan led kostar. Byalaget noterar att kommunen nu håller med om denna bedömning.

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 trafik tillväxt innan vidare exploatering planeras.

### **Skälen för Byalagets ställningstaganden**

Byalaget framför i huvudsak samma kritik som på samrådsstadiet. Den huvudsakliga bristen med planförslaget är fortfarande att det önskade resultatet styr underlaget och analysen. Någon egentlig avvägning mellan tydligt formulerade mål och motstående intressen har inte gjorts. Byalaget 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 en helhetslösning för vatten och avlopp i samråd med de boende.
5. Engesbergs bad, camping och friluftsområde ska ges möjlighet att utvecklas .
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 återförvisas för ytterligare utredning innan politiska beslut fattas.

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.

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 fritidsboende, 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. Den planerade VA-utbyggnaden uppges vara kostnadsberäknad till mellan 300 000 och 400 000 kr per bostad. Kommunalsrådet Per Johansson anger att den vägledande principen vid prissättningen är att var och en ska bekosta det som den har nytta av. Denna princip synes inte vara vägledande på andra håll inom kommunen. När det gäller Norrlandet verkar det viktiga vara att få intäkter till andra satsningar eller att använda området för satsningar på öattraktivt 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.

### **Angivna skäl för den planerade exploateringen**

Liksom tidigare invänder Byalaget mot antagandet att det skulle föreligga goda skäl för en kraftig exploatering av Norrlandet. Tre huvudskäl för den planerade kraftiga exploateringen har kommit fram, 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 som Byalaget påpekat tidigare felaktiga.

#### *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 Engeltofta 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 förespråkade 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 som akut. Byalaget har under lång tid varnat för utvecklingen. Det är därför glädjande att en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp på Norrlandet, ända ut till Harkskär ser ut att komma till stånd.

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. Byalagets tidigare krav på att VA-utbyggnaden ska delvis bekostas med pengar från lösen av tomter på Norrlandet (eller andra kommunala medel) bemöttes från Kommunens sida med argumentet att det inte är lagligen möjligt. Detta argument har nu visat sig fel och hela kommunens argumentation i denna del har fallit.

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. Ansvaret är 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.

## **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 sommarvillorna 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 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 friluftsområde med bad och camping**

Även det nya planförslaget innehåller en minskad camping samt som en nyhet ett bostadsområde i skogspartiet öster om Engesbergs gård.

Engesbergs friluftsområde 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 även om det endast är till en liten del. Tvärtom bör det finnas beredskap för att bygga ut campingen vid behov, vilket äventyras av ny bebyggelse.

Själva vitsen med ett friluftsområde är just att det finns möjlighet för campare och andra att röra sig i naturen och det måste betraktas som självklart att det är mycket olämpligt att i omedelbar anslutning till ett sådant område planera för omfattande bebyggelse.

Området kring Engesbergs utgör dessutom 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. Området är utpekade som särskilt värdefullt naturområde i planförslaget (N.25). Även av dessa skäl är det orimligt att bebygga området.

Slutsatsen blir att området för campingen inte ska minskas, utan att det tvärtom bör finnas beredskap för att utöka det. Ny bebyggelse bör av ovan angivna skäl inte tillåtas inom Engesbergs friluftsområde.

### **Ägarförhållanden**

Under lång tid har det förelegat 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. Det är önskvärt att Kommunen sänker lösenpriserna på kvarvarande arrenden i syfte att erhålla en enhetlig och stabil situation hos de boende, eftersom det annars inte kommer att bli lätt att genomföra planer och VA-utbyggnad.

Ett oroande tecken vad gäller kommunens vilja till skydd av kulturmiljön om det kostar pengar är skrivningarna vad gäller tomter som sålts till ett pris beräknat efter att de bedöms som delbara. Hellre än att överväga att betala tillbaka en del av köpeskillingen föreslås i planförslaget ett avsteg från skyddet av kulturmiljön.

### **Ambitionen att skydda värdefulla miljöer genom kommande detaljplaner**

Ambitionen att skydda värdefulla miljöer, som kommer till uttryck i planförslaget är lovvärd, men den är ingenting värd om inte konkreta åtgärder i form av bindande detaljplaner och liknande blir följden. Tyvärr finns goda skäl att vara skeptisk på denna punkt. Den nu gällande översiktsplanen, som antogs 1993, föreskrev att nya detaljplaner skulle upprättas för hela området. Arbetet påbörjades men avbröts efter ett par år. Därefter övergick kommunen till att upprätta ofrimärksplaner runt enstaka tomter i samband med ny- eller ombyggnationer. Resultatet av detta syns nu i det mer eller mindre okontrollerade byggande o såväl inom som utanför skyddsvärda miljöer - som äger rum. Det som sägs i konsekvensbeskrivningen väcker också farhågor (se nedan).

### **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 innan vidare planer dras upp.

Inom bostadsområdena finns ett betydande antal grönytor från mindre plättar till ängar. Dessa är också allmänningar. De mindre plättarna mellan tomterna sköts automatiskt av de boende utan annan inblandning. De större grönyterna 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 dubbleringen 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 grönyterna 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 de omfattande planerna på exploatering för bostadsändamål får anstå

samt att 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.

När det gäller föreslagen ny bebyggelse nedanför Bönavägen är det oftast en förutsättning att de boendes vägar kan användas av nybyggarna. Helt riktigt konstateras i planförslaget för en del områden att trafiken till följd av nybyggnationen kommer att öka. Sannolikt måste vägarna byggas om för att klara ökad trafik. Det är inte ett smakligt tillvägagångssätt att utan de boendes samtycke förutsätta att deras vägar ska användas. En tvångsvis ombyggnad medför betydande (onödiga) kostnader för de boende.

### **Planförslagets konsekvensanalys**

Liksom samrådshandlingen innehåller planförslaget en analys av konsekvenserna av olika alternativa utvecklingar på Norrlandet. Samrådshandlingen hade tre alternativ och planförslaget har två, nämligen nollalternativet och planalternativet. Byalaget riktade mycket allvarlig kritik mot konsekvensanalysen i samrådshandlingen. Analysen var bristfällig såväl på ett mer övergripande plan som på detaljnivå. Byalaget bedömde bristerna som så djupgående att analysen inte skulle användas som beslutsunderlag. Den djupgående och detaljerade kritiken speglas dåligt i samrådsredogörelsen.

Konsekvensanalysen i planförslaget är också bristfällig. En egenhet är att analysen nu till skillnad från på samrådsstadiet presenteras på så sätt att öplanalternativet med 400 nya bostäder beskriver konsekvenser som tillkommer utöver konsekvenserna för ett nollalternativ.ö (s. 69 i planförslaget). Sannolikt är denna konstruktion ett försök att rädda analysen från den kritik för bristande konsekvens och slumpmässighet som Byalaget tidigare förde fram. Det kan låta redigt, men för det första ger det en onödigt negativ bild av nollalternativet eftersom alla negativa konsekvenser radas upp där men inte nämns i planalternativet och för det andra så är det inte alltid klart vad en ötillkommandeö konsekvens är.

De tre parametrar mot vilka alla förändringar bedöms, nämligen ekologiska, sociala och ekonomiska konsekvenser, känns onaturliga och konstruerade. Att bedöma t.ex. kulturmiljön med hjälp av dessa parametrar blir inte bra. Under rubriken sociala konsekvenser sägs att planalternativet medverkar till bevarandet av bebyggelse, trädgårdar och parker. Det är onaturligt att betrakta detta som en social konsekvens, dessutom är det ju sakligt fel.

Den genomgående invändningen mot svartmålningen av nollalternativet kan alltså göras. Kanske mest allvarligt är att det framställs som att nollalternativet skulle innebära ett försämrat skydd för kulturmiljön. Nollalternativet sägs innebära färre skyddande detaljplaner (s. 70). Planalternativet sägs öka möjligheterna att skydda kulturmiljöer (s. 72 och 75). På andra ställen i planen sägs tydligt att skydd i form av detaljplaner ska upprättas även i nollalternativet. Mot denna bakgrund är det en orimlig konsekvens att anta att en kraftig exploatering leder till förbättrat skydd för kulturmiljön.

Som Byalaget påpekat tidigare har tjänstemännen som gjort analysen 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.

Konsekvensanalysen bygger på felaktiga antaganden vad gäller utvecklingen av antalet boende och vad gäller trafiken på Bönavägen. Enbart dessa felaktigheter är av så allvarlig karaktär att konsekvensanalysen ger en felaktig bild och därför bör göras om.

Bönan den 27 juli 2010

För Norrlandets Byalag

Lars Berglund