

Dokument

Bilaga 5

Projekt

Detaljplan för Hellnäs hamnområde

Datum

17.12.2024

VÖRÅ KOMMUN

BEMÖTANDEN TILL UTKASTSKEDETS RESPONS

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Utlåtanden:	3
1. Österbottens räddningsverk	3
2. NTM-centralen (Närings-, trafik- och miljöcentralen)	3
3. Tekniska nämnden, Vörå kommun	4
4. Byggnads- och miljönämnden, Vörå Kommun	4
Åsikter	6
1. Åsikt 1.	6
2. Åsikt 2.	6
3. Åsikt 3.	6
4. Åsikt 4.	6
5. Åsikt 5.	6
6. Åsikt 6.	6
7. Åsikt 7.	7
8. Åsikt 8.	8
9. Åsikt 9.	8

Nedan har redogjorts för de centrala punkterna i utlåtandena och åsikterna som inlämnats under planutkastets påseendetid 26.6-26.7.2024.

Utlåtanden:

1. Österbottens räddningsverk

- Påpekar att vid planering och uppförande av byggnader på området bör det säkerställas att brandsäkerheten tas i beaktande, t.ex. säkerhetsavstånd eller konstruktiva lösningar. Räddningsverket anser att detta bör framkomma i detaljplanen, t.ex. i detaljplanebestämmelserna.

Bemötande: Noterat, bestämmelse om säkerhetsavstånd läggs till i planbestämmelserna (avstånd från tomtgräns). Avståndet mellan byggnaderna internt i området hanteras i bygglövsskedet.

2. NTM-centralen (Närings-, trafik- och miljöcentralen)

- Anser att detaljplanens klimatpåverkan vore bra att utvärdera i planläggningsarbetet.

Bemötande: Noterat, beskrivningen kompletteras.

Eftersom planen till största del bygger på befintlig struktur, och byggande inom denna, anses inte klimatpåverkan kunna bli betydande. Inom hamnområdet förtydligas strukturen och byggrätten höjs. Campingområdet må vara ny verksamhet, men dess förverkligande har knappast någon nämnvärd effekt på klimatet. Viktigt är dock att man beaktar lägsta bygghöjd för byggnader som kan ta skada av väta. Trafikmässigt kommer klimatpåverkan kunna lindras då gång- och cykelvägnätet utvidgas och förbättras. Genom anläggande av förvarings- och /eller servicemöjligheter för båtfolket inom /intill området, kan onödiga transporter minskas.

Vid förverkligande av ny byggnation inom området är det möjligt att använda sig av klimatsmarta lösningar, planen ger möjlighet till detta.

- Påpekar att det i planbeskrivningen fattas uppgifter om planläggningsområdets jordmån samt om möjlig förekomst av sura sulfatjordar.

Bemötande: Noterat, granskas till planförslaget.

- Påpekar att dagvattenhanteringen inte har beaktats eller nämnts i planbeskrivningen.

Bemötande: Noterat, granskas till planförslaget.

- För att trygga svalornas häckning på området vore det bra att man i planbestämmelserna anvisa att betydande rivnings- och byggåtgärder skall utföras utanför häckningstiden.

Bemötande: På området finns endast enstaka byggnader som eventuellt skall rivas, planbestämmelse om att trygga svalornas häckning anses inte vara nödvändigt. Däremot kommer det skapas förutsättningar för nya boplatser för svalor i och med byggande av de nya hamnbodarna.

- Påpekar att landsväg 7263 som förbindelseväg betjänar den lokala trafiken och uppfyller inte villkoren i MBL 83§ så att den i detaljplanen kunde anvisas som område för allmän väg (LT), den skall anvisas som gata.

Bemötande: Noterat, Österövägen ändras till gata.

3. Tekniska nämnden, Vörå kommun

- Anser att förutsättningarna för båtfolket kringkärs då inga tydliga parkeringsområden eller områden för uppbevaring av båttrailers har anvisats.

Bemötande: Noterat. I utkastskedet var inte tanken att anvisa något för noggrant, utan att man specificerar lösningarna till förslagsskedet då man hört intressenter. En riktgivande grov "skiss" uppgjordes. Denna gjordes främst för att kunna bilda sig en uppfattning av byggandets omfattning, samt trafiklösningar.

Till förslagsskedet kommer en mer utarbetad riktgivande version av visualiseringen att uppgöras, där lösningarna framkommer tydligare.

- Påpekar även att området saknar kommunalt avloppsnät vilket kan komma att försvåra den planerade ökningen av användningsgraden. Anvisade platser för avfallshantering och övrig samhällsteknik saknas.

Bemötande: Om planen förverkligas med ny restaurang och campingområde, skulle det även vara skäl att dra avloppsnät till området. Område för avfallshantering och övrig samhällsteknik kan anvisas i planförslaget.

- Trafik till båthamnen och trafik till kiosk/restaurang bör separeras och vägområden anvisas i plan, trafikarrangemangen i området har varit ett problem och bör därför ägnas speciell uppmärksamhet.

Bemötande: Noterat, granskas till planförslaget.

- Öster om Österövägen finns ett litet VL-område vars användningsändamål inte framkommer.

Bemötande: Beteckningen hade i misstag lämnat bort i utkastskedet. Beteckningen läggs till i listan med planbeteckningar. Inom det lilla VL-området finns ett "pp" område, "För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område", för att kunna ta sig från Smedsvägen över till stranden.

- Det är av största vikt att detaljplanen tydligt reglerar vilken verksamhet som tillåts på vilket område, planutkastet reglerar inte användningen av området desto mera utan det är upp till användarna själva att lösa den saken.

Bemötande: Lösningarna preciseras till förslagsskedet på basen av inlämnad respons.

4. Byggnads- och miljönämnden, Vörå kommun

- Påpekar att i det sydöstra hörnet av LV-området, småbåtshamnområdet, har planerats in en byggnadsyta betecknad "t-1", byggnadsyta för ekonomibyggnader/fiskebodas. Enligt planbestämmelserna får inom denna byggnadsyta placeras högst 10 separata byggnader vars våningsyta får vara max 20 m²/byggnad. Byggnads- och miljönämnden anser att bestämmelserna för "t-1" området bör ändras så att texten lyder enligt följande: "Byggnadsyta för ekonomibyggnader/fiskebodas. På området får placeras högst 10 separata byggnader vars yta får vara max 20 m²/byggnad." Att begränsa byggnaderna till 20 m² våningsyta lämnar möjligheten att bygga avsevärt större byggnader genom att planera dem på ett sådant sätt att byggnadens yta är avsevärt större än 20 m², men dess våningsyta inte överskrider 20 m² och det torde inte vara syftet med denna detaljplan.

Bemötande: Noterat, granskas till planförslaget.

- Nära intilliggande vattenlinjen är det inplanerat ett "sa"-område, byggnadsyta för bastu. Byggnadsytan har försetts med en byggrätt på 100 m² våningsyta. Denna byggrätt är mycket stor, med tanke på att det inte i någon detaljplan i Vörå kommun getts 100 m² byggrätt för byggande av en bastubyggnad. Något som bör påpekas angående detta är att en byggnads huvudsakliga användningsändamål fastställs av det användningsändamål majoriteten av byggnadens våningsyta används till. Detta innebär att ifall man bygger en byggnad på 100 m² bestående av bastu

och tvättutrymmen samt en stugdel bestående av brasrum eller dylikt. Då bör summan av våningsytan för bastuutrymmet och tvättutrymmet vara 50 m² eller mera.

Bemötande: Noterat, granskas till planförslaget.

- Inom RL-området, campingområdet, har en byggnadsyta planerats, på vilken man enligt planbestämmelserna får bygga högst 7st fristående uthyrningsstugor. Området har getts en byggrätt på 420 m² våningsyta, vilket innebär 60 m² per stuga om byggrätten fördelas jämnt mellan byggnaderna. Någon dylik skrivelse finns inte i planbestämmelserna. Med tanke på den eventuella byggnationens inverkan på strandlinjen vore det skäl att begränsa uthyrningsstugornas maximala yta/byggnad.

Bemötande: Noterat, granskas till planförslaget.

- Byggnadernas lägsta byggnadshöjd är planerad till +2,0 meter (n2000). Ifall ett byggnadsobjekt genomförs enligt den lägsta tillåtna höjden och grundläggs med sockelbalk med en höjd på 900mm innebär det att ifall medelvattenståndet skulle stiga med kring 1 meter är det akut risk för att byggnaden skall ta skada. Man bör även minnas att grundkonstruktionens nedre kant är 900 mm lägre än den övre kanten. Detta innebär att ifall dräneringen inte fungerar optimalt finns det redan vid mindre vattenstigningar risk för att de underjordiska grundkonstruktionerna ska ta skada.

Bemötande: Noterat, granskas till planförslaget.

Åsikter

1. Åsikt 1.

- Vill inte ha en camping i Hellnäs.
Bemötande: Noterat, planläggningen uppgörs enligt uppställda målsättningar.

2. Åsikt 2.

- Vill inte ha en camping i Hellnäs. Ej passande framför ett bostadsområde.
Bemötande: Noterat, planläggningen uppgörs enligt uppställda målsättningar.

3. Åsikt 3.

- Anmärker starkt mot att planera en campingplats invid Hellnäs bostadsområde. Anser att en campingplats för med sig störning av friden och ordningen på området och dess närvaro sänker marknadsvärdet på fastigheterna.
Föreslår att campingplatsen förläggs längre ut i skärgården om det finns intresse för en sådan. Föreslår också att området där den tilltänkta campingplatsen skulle vara kunde anläggas som en park för att undvika att området växer igen.
*Bemötande: Noterat. Noterat, planläggningen uppgörs enligt uppställda målsättningar. Områdets anvisande för rekreativ bruk framkommer i visionerna som utgör en av grunderna i Hellnäs byplan. Även kommunen önskar att detta utreds i processen.
Lösningarna granskas till förslagsskedet på basen av inlämnad respons.*

4. Åsikt 4.

- Påpekar att man borde planera att infart och utfart även fungerar för tung trafik och för större båtar som skall sjösättas eller tas upp.
Bemötande: Noterat. Lösningarna har dimensionerats så de uppfyller hamnområdets olika transportbehov. Trafiklösningarna granskas till förslagsskedet på basen av inlämnad respons.

5. Åsikt 5.

- Anser att det borde finnas ställplatser för husbilar, dvs övernattningsplatser för husbilar, i Hellnäs. Dessa platser är inte campingplatser. Gråvattentömning, wc-kasett tömning samt påfyllnad av rent dricksvatten och möjlighet till el är ett plus men inte nödvändigt.
Föreslår att man borde samarbeta med Oravais båthamn som redan finns i appen "park4night".
Bemötande: Noterat, ställplatser kan realiserars inom campingområdet. Planen möjliggör detta.

6. Åsikt 6.

- Anser att gränsen mellan området för närrekreation (simstrand mm) och hamnen bearbetas ytterligare i detaljplanen och beteckningen "lv" samt beskrivningen ändras så att det tydligare framgår att området också ska användas för annan offentlig verksamhet än för hamnen.
Bemötande: Noterat, granskas till planförslaget.

- Påpekar att trafikplaneringen måste ta mer hänsyn till barnens säkerhet vid servicekörning till området. Påpekar att enligt planutkastet måste större fordon, såsom bussen för simskole- eleverna backa ut från området. Den tunga trafiken till restaurangen, hamnområdet måste beaktas. Området skall planeras för allmänheten, inte för enskilda aktörer, det skall vara tillgängligt för alla, även besökare utan båt.

Bemötande: Trafiksäkerheten i hamnområdet blir betydligt bättre genom anläggande av nya skyddsvägar och separat gång- och cykelbana. I planutkastet har tanken varit, att trafiken till simstranden och hamnen separeras, vilket lugnar ner området. Den mindre parkeringen vid simstranden är inte preliminärt dimensionerad för stora fordon som t.ex. buss, denna kan stanna vid busshållplatsen vid Österövägen och besökare kan gå till stranden. Kommer man till fots eller med cykel, kan den nya gång- och cykelvägen samt skyddsvägarna nyttjas. Tung trafik till restaurangen och hamnområdet kör in via Hamnvägens infart.

Lösningarna kommer granskas till förslagsskedet på basen av all inlämnad respons.

- Anser att campingområdet minskas rejält och att man istället skulle planera nya tomter för bostäder/semesterlägenheter. Föreslår också att man på kommunens område söder om Österövägen planerar tomter för bostadshus och flervåningshus.

Bemötande: Campingområdets utsträckning granskas till planförslagsskedet. Enligt planens målsättningar utreds inte mer boende inom detaljplanens område.

- Påpekar att byaplanen har manglats fram genom mycket arbete och möten med byns invånare, alla berörda föreningar och alla som vill tycka till. Den behöver tillämpas, inte enbart hänvisas till. Den enda utvidgningen som behövs utöver befintlig byaplan är planering av bostäder såsom radhus, egnahemshus, flervåningshus på kommunens område.

Bemötande: Vid utarbetande av detaljplanen har man tillämpat byaplanen i den utsträckning det ansetts möjligt. Boende i våningshus anses inte lämpligt så långt från befintlig service, denna boendeform bör i första hand anvisas i någon av kommunens centran. Boende kan i första hand vidareutvecklas på norra sidan av Österövägen.

Huvudfokus i planeringen ligger på att få hamnområdets verksamhet utvecklad som en ändamålsenlig helhet. En rekreativ verksamhet anses synkronisera bäst med denna målsättning.

7. Åsikt 7.

- Påpekar att det enligt planutkastet finns anvisat två separata infarter till simstranden och en till båthamnen, Byrådet påminner om deras tidigare påpekande om behovet av en tydlig infart och en separat utfart.

Bemötande: Till simstranden planeras det en infart och till hamnområdet en infart. Tanken är att de som kör in till hamnområdet via Hamnvägen även skall köra ut via Hamnvägen, och samma gäller infarten vid simstranden. Infarterna hålls separat för att slippa genomfartstrafik på området, vilket bidrar till en tydligare och säkrare struktur inom området. Trafiklösningarna granskas till förslagsskedet.

- Föreslår att ett nytt café eller restaurang planeras i närheten av den nuvarande kiosken och inte närmare simstranden. Detta skulle minska trafik- och ljudstörningar för badgäster samt bibehålla områdets rekreativa karaktär.

Bemötande: En ny restaurang kan placeras inom LV-kvarterets byggnadsyta "lv". Byggnad tillåts även i viss utsträckning inom simstrandens rekreativområde. Lösningarna granskas till förslagsskedet.

- Framhäver att förhöjda övergångsställen skapar buller som påverkar de boende negativt. Vi föreslår därför att hastigheten sänks till 40 km/h och att detta målas tydligt på vägen, istället för att använda förhöjda övergångsställen.

Bemötande: Noterat. Detaljplanen tar inte slutlig ställning till de tekniska lösningarna inom vägområdena, dessa kan kommunen besluta om senare i samband med planeringens förverkligande.

- Byrådet tror inte att ett campingområde i Hellnäs kommer att realiseras. Däremot anser de att eluttag kunde installeras på grönområdet vid parkeringen, vilket har fungerat bra i Oravais Hamn. Vidare kan området som ursprungligen planerades för camping i stället reserveras för framtida bebyggelse av egnahemshus.

Bemötande: Detaljplanen ger förutsättningar för ett campingområde, om det realiseras eller ej är upp till kommunen. Kommunen har beslutat att inte planera flera bostadstomter på området.

8. Åsikt 8.

- Ser det som positivt att övergångsställena är inritade och att dessa ska bli upphöjda. Cykelvägen likaså positiv, med förhoppningar att den går hela vägen in till byn.

Bemötande: Noterat. Detaljplanen tar inte slutlig ställning till de tekniska lösningarna inom väg-områdena, dessa kan kommunen besluta om senare i samband med planeringens förverkligande. I förslaget till Österbottens landskapsplan 2050 har en riktgivande cykelled anvisats längs Österövägen ut till riksväg 8.

- Boendeföreningen ordnade en omröstning bland de boende i området angående campingen, hälften av invånarna svarade på omröstningen och 100% av svaren var negativt inställda till en eventuell camping.

Bemötande: Noterat. Lösningarna granskas till förslagsskedet på basen av all inlämnad respons.

- Lyfter fram önskan om att byggnaderna som nu rymmer kiosk/restaurangverksamhet förnyas och att tillräckligt många kvadratmeter vigs för ändamålet.

Bemötande: Detaljplanen ger förutsättning för att förverkliga ny restaurang och andra byggnader på hamnområdet, tillräckligt med byggrätt har reserverats. Lösningarna granskas till förslagsskedet

9. Åsikt 9.

- Påpekar att planutkastet och Vörå båtklubbs arrendeområde inte överensstämmer.

Bemötande: Noterat, granskas till planförslaget.

- Påpekar att vägarna i planen har planerats så att det endast finns en infart till hamnområdet, detta kan bli problem då stora ekipage med traktor + båt skall få svängrum, speciellt om området där nuvarande kiosk får fler eller större byggnader. Rum för att svänga uppåt mot Österövägen bör finnas vid sjösättningsrampen för att större båtar skall kunna sjösättas. På visualiseringsbilden fanns där bilar parkerade vilket inte fungerar i praktiken. Hamnvägen kunde även rätas ut och förstärkas för att ytterligare underlätta tung trafik.

Bemötande: Noterat. LV-områdets utsträckning har anvisats så att alla lösningar ska ha utrymme, även trafikmässigt torde området räcka till. Lösningarna granskas dock till förslagsskedet på basen av all inlämnad respons. Trafiken mellan själva hamnområdet och simstranden har man dock velat separera för att förbättra trafiksäkerheten.

- Framhäver att största delen av styrelsen är negativt inställd till en camping, åtminstone i stort format med stugor och många platser. Styrelsen röstade delvis på "ingen camping" och delvis på "en mindre camping med elstolpar".

Bemötande: Noterat, campingområdets utsträckning granskas till förslagsskedet.