

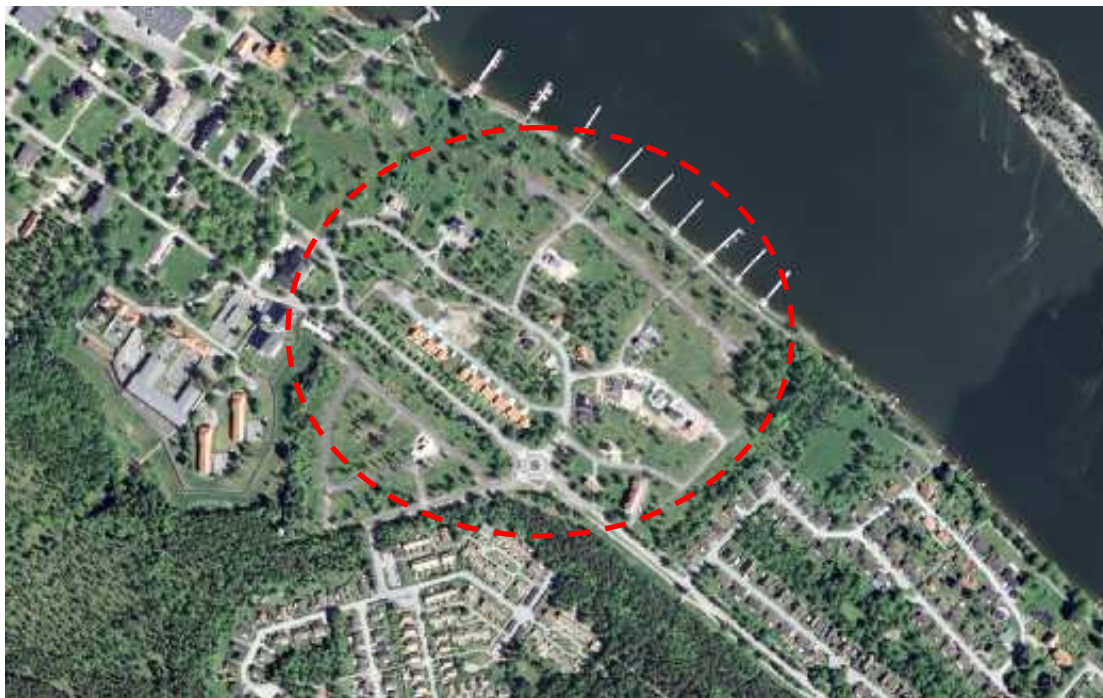
Ändring av detaljplan för
**Sydöstra delen av Gertrudsviks Sjästad
(C309)**

Västerviks kommun
Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2014-04-17

Antagen: 2014-04-28
Laga Kraft: 2014-05-21

**TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Tillägg/ändring av planbestämmelser, 2014-04-02
- Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning, 2014-04-16
- Gällande plankarta med markerat tillägg, 2014-03-03
- Särskilt utlåtande, 2014-04-16

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Fastighetsförteckning, 2014-04-17
- Behovsbedömning av MKB, 2014-01-13

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplanen är att korrigera vissa planbestämmelser för att skapa mer ändamålsenliga fastigheter samt förenkla bygglovgivningen.

Denna ändring innebär att enbart de ändrade bestämmelserna i befintlig plan beskrivs i denna handling som skall läsas tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i sydöstra delen av Gertrudsvik Sjöstad, vid infarten till Västervik.
Areal	Planområdets areal är ca 34,9 ha, varav ca 5,4 ha utgör vattenområde.
Markägo- förhållanden	En stor del av fastigheterna inom planområdet ägs av Gertrudsvik Sjöstad AB. Fastigheten Västervik 3:2 ägs av Västerviks kommun. Övriga fastigheter ägs av enskilda fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen	Planen avviker inte från gällande översiktsplan.
Riksintressen	Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.
Detaljplaner, program och förordnanden	Program för hela området Gertrudsvik Sjöstad godkändes av kommunstyrelsen i Västervik 2006-06-14. Planprogrammet anger förutsättningarna för utbyggnader i området och låg till grund för detaljplanarbetet för södra delen av Gertrudsvik sjöstad, 2008-10-09.
Övriga kommunala beslut	Kommunstyrelsen gav 2014-01-27 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ändra befintlig detaljplan.
Planförfarande	Ändringen av detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande då ändringen inte har ett allmänt intresse, principiell betydelse eller betydande miljöpåverkan och följer rekommendationerna i översiktsplanen.
Miljöbedömning	En behovsbedömning har upprättats för att utreda om ändringen förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att ändringen inte anses medföra betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Behovsbedömningen bifogas samrådshandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR; FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

	MARKANVÄNDNING
Natur	Planområdet är i dagsläget till stor del obebyggt. Förberedelser för en exploatering i området har dock genomförts, bland annat utbyggnad av vägar, vatten och avlopp samt avstyckning av tomter. I planen finns utmarkerad <i>park</i> längs med huvudgatorna. Inom parkmarken finns bland annat en befintlig trädalle` som ska bevaras.

Natur är till stor del placerad som buffertzoon mot kringliggande bebyggelse utanför planområdet samt strategiskt placerade i vissa lägen för att släppa fram gående mellan kvartersmarken. Inom planen finns även en *strandpromenad* som ska vara tillgänglig med en gång- och cykelväg närmast strandlinjen. Ändringen av detaljplanen kommer inte att medföra några ändringar av dessa ytor.

Bebyggelsemiljö

Planområdet består i huvudsak av kvartersmark för bostäder. Ett fåtal av fastigheterna är bebyggda, främst har exploateringen påbörjats i mitten av planområdet.

Ändrade bestämmelser

Nuvarande bestämmelse

Planbestämmelsen i nuvarande plan reglerar att fastigheter som omfattas av bestämmelsen e_1 ska vara minst 1000 kvm. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvm och för garage/uthus 50 kvm. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 240 kvm. Grundtanken i planen var från början att fastigheter/tomter större än 1200 kvm skulle ges en något större byggrätt än tomter under 1200 kvm, men detta framkommer inte korrekt i planbestämmelserna till plankartan.

e_2

Ny bestämmelse

För att tillgodose den ursprungliga grundtanken i planen ändras bestämmelsen e_2 . Ändringen inverkar på fastigheter som omfattas av bestämmelsen e_2 och där tomtstorleken är större eller lika med 1200 kvm. Minsta tomtstorlek motsvarande 1000 kvm kvarstår, planen ger inte rätt att bilda mindre fastigheter än det som anges. Då fastigheten/tomten är större eller lika med 1200 kvm gäller att största tillåtna byggnadsarea är 200 kvm och för garage/uthus 60 kvm. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnaden är 300 kvm.

Ändringen av detaljplanen medger på detta sätt något större byggrätter för fastigheter/tomter större eller lika med 1200 kvm och som omfattas av bestämmelsen e_2 . Ändringen av bestämmelsen e_2 anses dock inte vara speciellt överraskande eller medföra några större konsekvenser, eftersom ändringen till stor del stämmer överrens med vad gällande detaljplan ville förmedla.

Hela planområdet har idag styckats av för bostadsfastigheter och flera tomter har sålts till nya fastighetsägare. Under avstyckningarna har ingen hänsyn tagits till planens intentioner med olika byggrätter, det förefaller därmed att fastigheter över 1200 kvm blandas med fastigheter under denna gräns. För att undvika att grannfastigheter får olika byggrätter, vilket skapar känslor av orättvisa och ger ett minskat helhetsintryck, så höjs byggrätten även för fastigheter under 1200 kvm. Med den nya bestämmelsen tillåts en största byggnadsarea på 180 kvm för huvudbyggnaden och för garage/uthus 50 kvm. Även största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnaden höjs och motsvarar i planändringen 250 kvm.

I,II,III

Detaljplanen ändras även så att uthus/garage som byggs i suterräng får en högre byggnadshöjd, motsvarande 6 meter. Denna bestämmelse

införs eftersom att fastigheter med sluttande terräng och huvudbyggnad utförd i suterräng har svårt att bygga ett garage som uppfyller kraven i detaljplanen. För att undvika stora utfyllnader av marken under garaget och möjliggöra så att garage kan byggas samman med huvudbyggnaden höjs byggnadshöjden för förråd/garage i dessa lägen.

För byggnader som inte uppförs i suterräng gäller fortfarande en högsta byggnadshöjd på 3 meter för garage/förråd.

Tillgänglighet

Tillgängligheten kommer till största del behandlas under bygglovgivningen, Boverkets riktlinjer ska följas i planen. Ändringen av planen kan bidra till att tillgängligheten ökar för fastigheter med byggnader uppförda i suterräng, eftersom garaget kan sättas ihop med huvudbyggnaden vilket bidrar till att de boende slipper att transportera sig över olika nivåskillnader på tomten.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Ändringen upprättas enligt reglerna för enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL). Samråd med berörda har skett under våren 2014. Ändringen beräknas kunna antas i april 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har ännu inte löpt ut. Ändringen av detaljplanen kommer därmed att ha samma genomförandetid som gällande detaljplan, dvs. 2023-10-09. Genomförandetiden för ändringarna börjar gälla då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är fortsatt huvudman för den allmänna platsmarken inom planerna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ändringen medför inga förändringar gällande fastighetsbildning. Mer information om fastighetsbildning finns i detaljplanens plan- och genomförandebeskrivning.

Ersättning

Ändring av gällande detaljplan under genomförandetiden kan medföra eventuella ersättningsanspråk enligt PBL 14 kap 9§ för den som lider planskada. Någon sådan skada bedöms dock inte vara särskilt trolig i detta fall.

Förändrad byggrätt

Fastigheter inom bestämmelsen e_2 ges en större byggrätt, se tabell nedan.

	Före: Alla tomter	Efter: Tomter mindre än 1200 kvm	Efter: Tomter större eller lika med 1200 kvm
Största byggnadsarea för huvudbyggnad	160 kvm	180 kvm	200 kvm
Största byggnadsarea för förråd/garage	50 kvm	50 kvm	60 kvm
Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad	240 kvm	250 kvm	300 kvm

Tabell över de förändrade byggrätterna för fastigheter inom bestämmelsen e_2 .

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Detaljplanen och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen bekostas av Gertrudsviks fastighets AB. Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren om ändring av detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av planarkitekt Filippa Olsson i samarbete med övriga tjänstemän på Samhällsbyggnadsenheten, Västerviks kommun.



Kommunstyrelsens förvaltning
Filippa Olsson, Planarkitekt