

Ändring av detaljplan: **Sydöstra delen av Gertrudsviks Sjästad (C309)** Västerviks kommun Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2014-04-16

SÄRSKILT UTLÅTANDE

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör även följande handlingar:

- *Tillägg/ändring av planbestämmelser*
- *Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning*
- *Gällande plankarta med markerat tillägg*
- *Fastighetsförteckning*
- *Behovsbedömning av MKB*

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLANSAMRÅDET

Ändringen av planerna hanteras med enkelt planförfarande. Förslaget till ändring har varit föremål för samråd under tiden 2014-03-04 till 2014-04-31. Handlingarna har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckningen samt till berörda nämnder, organisationer och länsstyrelsen. Handlingarna har även funnits tillgängliga i Västervik kommuns reception, på stadsbiblioteket samt på kommunens hemsida.

Yttranden har inkommit från följande:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2014-03-20 |
| 2 Lantmäteriet | 2014-03-28 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadskontoret | 2014-03-19 |
| | 2014-04-11 |
| 4. Kulturenheten | 2014-04-03 |

SAKÄGARE

- | | |
|-----------------------------------------|------------|
| 5. Fredrik Andersson och Marlene Brodin | 2014-03-10 |
|-----------------------------------------|------------|

ÖVRIGA

- | | |
|-------------------------------------------|------------|
| 6. HSO:s referensgrupp för samhällsfrågor | 2014-03-26 |
|-------------------------------------------|------------|

Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Kontroll enligt 11 kap PBL

Förslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning därför inte behöver upprättas. Samråd har därmed skett.

Kommentar:

-

2. Lantmäteriet

Ur fastighetsbildningssynpunkt har inte lantmäteriet något att erinra mot förslaget till ändring av gällande detaljplan.

Det som kan förtydligas är att genomförandetiden på gällande detaljplan fortfarande gäller. Då ändring av gällande plan under genomförandetiden kan medföra eventuella ersättningsanspråk enligt PBL 14 kap 9§ för den som lider planskada, bör detta redovisas.

Kommentar:

För att förtydliga att genomförandetiden för gällande detaljplan fortsätter att gälla, så ändras förslaget med samma slutdatum. Rätten till eventuella ersättningsanspråk skrivs in i planbeskrivningen.

3. Miljö- och Byggnadsnämnden

Beslut 2014-03-19

Miljö- och byggnadsnämnden har inget att erinra mot ändringen av planen för del av Gertrudsvik Sjöstad (C309)

Delegationsbeslut 2014-04-11

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer vid genomgång av planhandlingarna att nämnden ej har något att erinra angående tilläggen.

Kommentar:

Sambällsbyggnadsenheten noterar att miljö- och byggnadsnämnden inte haft något att erinra under samrådstiden och att nämnden godkänner de ändringarna som ändrats efter samrådstiden.

4. **Kulturenheten**

Kulturenheten har inget att invända mot föreslagen rubricerad detaljplan. Inom området finns inga kända fornlämningar eller kulturvärden.

Kommentar: -.

5. **Fredrik Andersson och Marlene Brodin**

Vi tycker att ändringen av planen är orättvis. Att bara vissa av tomterna ska få bygga större känns diskriminerande mot de tomter som är strax mindre än det angivna förslaget på 1200 kvm. Att tomter upp till 12000 kvm bara får bygga 160 kvm är alldeles för lite om man vill bygga en plans hus. Om det nu är så att bestämmelsen e2 ska ändras så borde det även ändras så att tomter upp till 1200 kvm borde åtminstone få bygga 180 kvm byggyta. Alternativt ändra gränsen till 1100 kvm.

Det känns väldigt dumt att det överhuvudtaget på projektbasis har styckats upp tomter som ligger bredvid varandra som är 1149 kvm och 1281 kvm om nu tanken varit att tomter större än 1200 kvm ska få större.

De flesta enplans hus har en byggyta på minst 160 kvm. Att höja byggytan till 180 skulle öka utbudet markant!

Hade vi vetat detta från början så hade vi inte köpt en tomt som var strax under 1200 kvm eftersom att det inte var viktigt då. Nu blir det en stor faktor istället! Att kunna bygga 40 kvm större.

Om det nu ska till en ändring, ändra så att så många som möjligt blir nöjda! Utelämna inte en stor grupp!

Om syftet med att ändra detaljplanen är att skapa mer ändamålsenliga fastigheter så borde det gälla för alla som upplever detta problem eller kommer göra det i framtiden.

Kommentar: *Syftet med ändringen av planen är att korrigera vissa otydligheter från skrivelser och misstag under planarbetet som inte kunnat förutspås, det har ej varit att generellt höja allas byggrätter i området.*

Kommunen kan konstatera att avstyckningen av fastigheter i området skett med varierade storlekar, blandat både över och under 1200 kvm i samma kvartersblock. Detta betyder att otydligheter i planen kan medverkat till följd effekter vid genomförandet av planen.

Kommunens bedömning är att det därmed kan anses skäligt att höja byggrätterna till viss del även för de mindre fastigheterna. Höjningen görs för att förbättra helhetsintrycket i kvarteren med mer likvärdiga byggrätter.

6. **HSO:s referensgrupp för samhällsfrågor**

Efter studier av ovan nämnd detaljplan, vill vi hänvisa till citat ut boken BYGG FÖR ALLA av Karin Månsson, förlag AB svensk byggtjänst "Byggt miljö för alla, innebär att miljön är så utformad att alla, självständigt, värdigt och på övrigt lika villkor kan ta sig fram, vistas i och använda bebyggelsen till det den är avsedd för"

Utdrag ur **Policy för funktionshinderade i Västerviks kommun**

Syftet med Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor är att människor med funktionsnedsättning ska kunna leva som andra, med samma rättigheter och skyldigheter. En central del i policyn för funktionshinderfrågor är tydliggörande av att tillgänglighets- och funktionshinderfrågor är tvärspektoriella, där alla nämnder och bolag har sitt ansvar.

Fastställd av kommunfullmäktige

2012-04-23 Kf § 64

Vi utgår från att tillgängligheten kommer att behandlas ingående under bygglovgivning och boverkets riktlinjer kommer att följas.

Kommentar: -.

Övriga synpunkter

Fastighetsägaren för Mantåget 3 har hört av sig på telefon den 16 april. Fastighetsägaren fick inte handlingarna hemskickade under samrådstiden, detta eftersom personen inte fanns med i fastighetsförteckningen pga att fastigheten såldes till vederbörande strax efter att förteckningen gjordes. Ägaren har dock tagit del av handlingarna genom en bekant i området samt via kommunens hemsida. Ägaren hade inga synpunkter på de berörda ändringarna, däremot önskade personen att garage/uthus får sammanbyggas med huvudbyggnad samt att det ska vara möjligt att uppföra pulpettak.

Kommentar: Kommunen informerade ägaren att det i planen är möjligt att bygga samman garage/förråd med huvudbyggnad. Gällande möjlighet att uppföra pulpetertak bedömer kommunen att det inte tillhör syftet med ändringen av planen. Höjden på komplementbyggnader har varit en aktiv bedömning som gjorts under det tidigare planarbetet, i denna ingår bedömningen av olika förutsättningar för takkonstruktioner.

SLUTSATS

Plansamråd har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap.

Inkomna synpunkterna har föranlett vissa kompletteringar och ändring av planhandlingarna. Förutom redaktionella ändringar av texter och plankarta har följande ändringar genomförts:

Ändringar på plankarta och bestämmelser:

- Byggrätten ökar för fastigheter under 1200 kvm
- Genomförandetiden ändras till densamma som för gällande detaljplan

Ändringar i plan och genomförandebeskrivning:

- Komplettering avseende de nya bestämmelserna
- Komplettering om rätten till eventuella ersättningsanspråk

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

- Kommunen bedömer alla blivit tillgodosedda under detaljplanprocessen.

Ändringen av detaljplan för Södra delen av Gertrudsviks Sjöstad (C309) kan antas i kommunstyrelsen den 28 april 2014.

Kommunledningskontoret



Filippa Olsson

Planarkitekt