



2024-03-08  
dnr: KS 2023/47

Granskningshandling

## Samrådsredogörelse

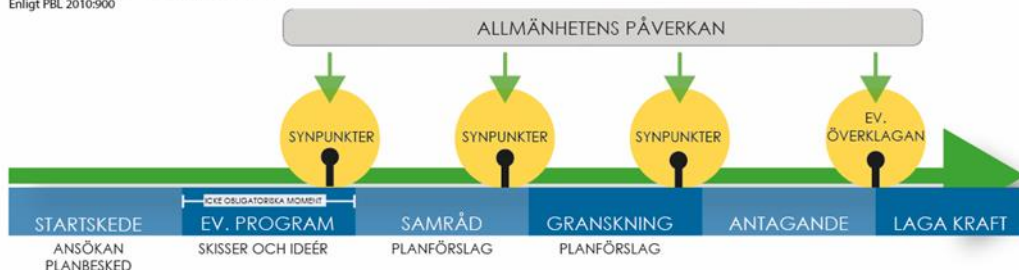
### Ändring av detaljplan för del av kv. Sågen m.m., Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

#### Ärendets handläggning

Enheten för samhällsbyggnad fick den 20 juni 2023 beslut om planuppdrag från Kommunstyrelsen. Planarbetet påbörjades i oktober 2023. Ändringen av detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen. Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa en mer förutsägbar bygg rätt både sett till vilken möjlig area som kan bebyggas samt vilken höjd på nocken som blir möjlig.

#### PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



Figur 1. Planprocessen enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

#### Hur samrådet genomförts

Detaljplaneförslaget ställdes ut på samråd under perioden 22 december 2023 till och med 19 januari 2024. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Underrättelse om samråd har skett genom utskick i enlighet med aktuell fastighetsförteckning, information på kommunens hemsida samt kungörelse på kommunens digitala anslagstavla.

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och ändringar med anledning av synpunkterna. Av



samrådsredogörelsen framgår vilka synpunkter som inte beaktats och skälen till detta.

## Inkomna samrådsyttranden

Under samrådstiden har det inkommit yttranden från åtta sakägare, varav sex framförde synpunkter på planförslaget. Yttranden från Skanova och E.On inkom innan samrådstiden började men dessa bedöms ändå vara relevanta att ha med i samrådsredogörelsen. Synpunkterna i samrådsredogörelsen är i många fall sammanfattade, de fullständiga skriftliga yttrandena finns att begära ut hos kommunen. Under samrådstiden har följande yttranden inkommit:

### Inkomna samrådsyttranden utan erinran

E.On	2023-12-20
Kalmar Läns museum	2024-01-18
Trafikverket	2024-01-19

### Inkomna samrådsyttranden med erinran

#### Statliga organ

1. Lantmäteriet 2024-01-11
2. Länsstyrelsen 2024-01-12

#### Kommunala organ

3. Västervik Miljö & Energi AB 2024-01-17
4. Miljö- och byggnadsnämnden 2024-01-18

#### Övriga

5. Skanova (Telia Company) AB 2023-12-21

## Sammanfattning

Inkomna synpunkter har föranlett mindre justeringar i plankartan samt redaktionella ändringar och förtydliganden i planbeskrivningen.

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att tillräcklig hänsyn har tagits till inkomna yttranden genom de justeringar som genomförts i planhandlingarna.

## Ändringar efter samråd

Inkomna synpunkter har föranlett några justeringar i planhandlingarna. De justeringar som har genomförts, förutom redaktionella ändringar, är följande:

### Plankartan:

- justeras så att den äldre höjdbestämmelsen kryssas inom aktuellt planområde. För att tydliggöra att den äldre höjdbestämmelsen fortsatt gäller inom delar av Sågen 4 så kompletteras plankartan med en romb.
- justeras så att utformningsbestämmelsen  $f_2$  får följande lydelse; *"Byggnader med byggnadsarea överstigande 700 kvm ska ha sadeltak på den till byggnadsarean största byggnadsdelen. Andra byggnadsdelar på byggnaden kan ha andra takformer"*.
- justeras så att bestämmelsen  $e_1$  uttrycks i hur många kvadratmeter byggrätten omfattar i stället för att uttryckas som procent av



fastighetsarean inom område avgränsat med röd streckad linje.

Justeringen innebär att byggrätten inte är knuten till hur stor fastigheten inom området är utan uttrycks som en maximal byggrätt i kvadratmeter.

- Justeras så att bestämmelsen  $e_1$  utökas med cirka 600 kvadratmeter. Justeringen innebär att byggrätten utökas mellan samråd och granskning.
- justeras så att "*Administrativa bestämmelser*" tas bort från teckenförklaringen och ersätts med "*Genomförandetid*".

#### Planbeskrivningen:

- justeras avseende utformningsbestämmelse  $f_2$ .
- justeras avseende bestämmelseformulering för utnyttjandegrad.
- stycket rörande kulturmiljö justeras efter kulturmiljöutredningens revideringar.
- kompletteras med en beskrivning kring de fastighetsrättsliga konsekvenserna.

### Ställningstagande och fortsatt arbete

Enheten för samhällsbyggnad bedömer att tillräcklig hänsyn har tagits till inkomna yttranden genom de justeringar som genomförts i planhandlingarna.

Planärendet bedöms efter ovanstående ändringar fortsatt kunna hanteras som en ändring. Inget förändrat planförfarande är därför aktuellt.

Efter en samlad bedömning av inkomna yttranden och en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen anser Enheten för samhällsbyggnad att förslaget till **ändring av detaljplan för kv. Sågen m.m., Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län**, efter ovanstående ändringar, kan ställas ut för granskning under mars 2024, där ytterligare möjlighet att lämna synpunkter finns.



## Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

### 1. Lantmäteriet

#### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

##### Administrativa bestämmelser finns ej längre.

I plankartan används administrativa bestämmelser för genomförandetiden. Administrativa bestämmelser finns ej längre. Ändra i stället rubriken till Genomförandetid.

##### Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

##### Genomförandefrågor

Under rubriken "fastighetsrättsliga frågor" finns det ingen text.

#### Delar av planen som bör förbättras

##### Planbestämmelse finns men beteckningen saknas i plankartan

Bland planbestämmelserna finns "bestämmelse om byggnadshöjd är borttagen inom område avgränsad med röd streckad linje i plankartan". Dess beteckning är en överkryssad romb. Lantmäteriet noterar att det inte finns något kryss över romben i plankartan.

##### Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollera sådana gränser.

#### Delar av planen som skulle kunna förbättras

*(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)*



### Utskriftsformat för rätt skala

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

#### **Kommunens kommentar:**

Kommunen justerar plankartan i enlighet med Lantmäteriets synpunkter. Planbeskrivningen förtydligas i delar rörande fastighetsrättsliga frågor samt konsekvenser av ett genomförande av detaljplanen.

Gällande kontroll av fastighetsgränsernas lägesosäkerhet har det under arbetet med kartmaterialet till den aktuella planen inte genomförts några kontroller av gränspunkterna i fält. Kommunen har däremot genomfört stickprovskontroll av ett antal gränspunkter genom transformation av punkternas ursprungliga koordinater i RT38 till koordinater i SWEREF99 1630 genom ovan nämnda transformations samband. Resultatet visar inte på några avvikelser. Kommunens erfarenhet är att gränspunkter inom stomnät inom Västerviks tätort har god lägesnoggrannhet.

## **2. Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och bedömer att de inte har skäl att överpröva ett antagande av detaljplanen.

De har rådgivande synpunkter angående planförslagets utformningsbestämmelser. Länsstyrelsen menar att de kan uppfattas som subjektiva och inte är tydliga för samtliga som ska förstå regleringen.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att ett genomförande av ändringarna inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

#### **Kommunens kommentar:**

Synpunkterna om överensstämmelse med översiktsplanen, skäl för överprövning samt bedömningen om betydande miljöpåverkan noteras.

Bestämmelsen om takutformning kvantifieras för att undvika subjektiva bedömningar. I planbeskrivningen tydliggörs vad som är en byggnad och byggnadsdelar.

Gällande övriga utformningsbestämmelser bedöms en hårdare reglering kring exempelvis tillåtna kulörer vara allt för inskränkande. Kommunen har haft dialog med bygglovkontoret under planarbetets gång och planbestämmelserna är avstämnda vid ett flertal tillfällen. Eftersom det generella förvanskingsförbudet i PBL 8 kap 13 § gäller vid bygglovprövning bedömer kommunen att det är tillräckligt tydligt att reglera att byggnadens tak och fasader ska ha kontrasterande kulörer. Det framgår tydligt vad som menas med bestämmelsen och vad syftet med den är i planbeskrivningen, vilket fungerar som stöd i kommande bygglovsprövningar.



### 3. Västervik Miljö & Energi AB

Västervik Miljö & Energi AB, Avfall och återvinning vill påminna om att i tidigt skede förbereda plats för lättillgängliga avfallsutrymmen och tänka på sorteringsmöjligheterna i de offentliga miljöerna.

Affärsområde vatten vill uppmärksamma de VA-ledningar som finns intill den berörda ytan inom detaljplanen.

Bolagsgemensamt påpekande att fastighetsägaren ska ta kontakt med Västervik Miljö & Energi AB redan i projekteringsfasen, om det kan finnas intresse att korsa bolagets ledningar vid kommande byggnation inom detaljplan.

#### Kommunens kommentar:

Noteras.

### 4. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt följande:

Blir förvirrande att liggande rektangel med tidigare gällande byggnadshöjd lämnas kvar på plankartan.

#### Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras och romben kommer att kryssas i plankartan.

### 5. Skanova (Telia) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### Kommunens kommentar:

Noteras.

## Samhällsbyggnadsenheten

I tjänsten  
Anna Herge  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnadsenheten