



Antagandehandling

Detaljplan för Gränsö 1:38 m.fl. (Fiskartorpet, Gränsö) Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar i granskningskedet:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning av MKB

HUR GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Planen handläggs med standardförfarande. Se planbeskrivning under rubriken planförfarande. Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2019-04-23 – 2019-05-10. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunhuset och på kommunens hemsida. Skriftliga synpunkter som inkom under samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen. Skriftliga yttranden, som finns i sin helhet på kommunen, har inkommit från följande under granskningstiden:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2019-05-21 |
| 2. Lantmäteriet | 2019-05-21 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2019-05-16 |
|-------------------------------|------------|

4. Räddningstjänsten	2019-05-10
5. Västervik Miljö & Energi AB	2019-05-16

SAKÄGARE

6. Gränsö 1:28	2019-05-10
7. Gränsö 1:29	2019-05-07
8. Gränsö 1:31	2019-05-10
9. Gränsö 1:33	2019-05-10
10. Gränsö 1:36	2019-05-09
11. Gränsö 1:38	2019-05-10
12. Gränsö 1:42	2019-05-07
13. Gränsö 1:40	2019-05-10
14. Gränsö 1:39	2019-05-05

BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPKUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter gällande *Hälsa och säkerhet* måste beaktas för att planförslaget ska anses vara förenligt med 11 kap. PBL och därmed inte riskera att överprövas. Länsstyrelsen har även rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Kontroll enligt kap 11 PBL - Hälsa och säkerhet

Planbestämmelse som avser skydd mot stigande havsnivåer har ändrats till granskningen. Nu regleras istället lägsta golvnivå för bostadshus till 3,0 m över havet enligt höjdsystemet RH 2000. Bestämmelsen ska ändras till att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till + 2,7 meter över havsvatten nivån i RH2000. Anledning till att lägsta golvnivå inte ska användas är att syftet med bestämmelsen är att säkerställa att hela byggnaden klarar förväntad havsnivåhöjning. Därmed är golvnivån inte det primära som ska regleras.

Kommentar: Bestämmelsen justeras redaktionellt till att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till + 2,7 meter över havsvattennivån i RH2000.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras är enligt följande:

P1 -bestämmelse

Bör omformuleras så avståndet avser förhållandet till fastighetsgräns och inte tomtgräns. Lantmäteriet vill påminna om att definitionen tomt och fastighet inte är synonymmer.

Kommentar: Planbestämmelsen ändras redaktionellt utifrån Lantmäteriets önskemål.

Bostadstomt får ej delas

Bestämmelsen har inget lagstöd i PBL. För att uppnå önskat resultat kan planförfattaren använda sig av största/minsta fastighetsstorlek eller bestämmelse om fastighetsindelning.

Kommentar: Planbestämmelse "Bostadstomt får ej delas" utgår. Istället införs bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Minsta fastighetsstorlek sätts till 1100 kvm respektive 1400 kvm i planen (bestämmelse d på kartan). Bestämmelsen innebär i praktiken att endast Gränsö 1:34 och Gränsö 1:36 kommer att kunna delas.

Efter lämnade synpunkter i granskningskedet samt efterföljande interna diskussioner har kommunen gjort bedömningen att två fastigheter inom planområdet, Gränsö 1:34 samt Gränsö 1:36, urskiljer sig från övriga fastigheter i området avseende storlek och övriga praktiska förutsättningar. Även i gällande plan från 1960 görs skillnad på Gränsö 1:34 och 1:36 och övriga fastigheter. Gränsö 1:34 och 1:36 har i planen från 1960 större byggrätt än övriga fastigheter, vilket motiveras med fastigheternas större storlek.

Det finns goda förutsättningar att lösa väganlutning och tillgång till strandlinjen vid en delning av Gränsö 1:34 och 1:36 samt gott om utrymme att disponera byggnader inom respektive fastighet, vilket gör att fastigheterna bedöms kunna delas. Storleksmässigt ger fastigheterna tillräckligt med utrymme för att bebyggas med tillåten byggrätt per fastighet, 250 kvm (150 kvm för huvudbyggnader och 100 kvm för komplementbyggnader). De nya fastigheterna som skulle bildas vid en delning är fortfarande större än de minsta befintliga fastigheterna inom planområdet.

Bestämmelsen kompletteras enligt följande; Största byggnadsarea per fastighet är 150 kvm för huvudbyggnad samt 100 kvm för kompletterande bebyggelse. Största sammanlagda byggnadsarea är 250 kvm per fastighet.

Delar av planen som bör förbättras;

Eventuellt exploateringsavtal

Om det är aktuellt med exploateringsavtal ska dess huvuddrag framgå i planbeskrivningen.

Kommentar: Exploateringsavtal är ej aktuellt.

Begreppet tomter/fastigheter

Viss redaktionell översyn av begreppen bör ske för att minimera eventuella missförstånd.

Kommentar: En översyn av planhandlingarna utifrån ovan synpunkt kommer att ske.

3. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadskontoret har i tidigare samrådsyttrande 2017-09-19 framfört synpunkter till planförslaget, vilka bemöts och delvis tillgodoses i aktuell samrådsredogörelse.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

Bebyggelse

Av aktuell samrådshandling framgår att det är 5 fastigheter (Gränsö 1:29, 1:30, 1:33, 1:34 samt 1:36) som överskrider föreslagen byggrätt med sin befintliga bebyggelse. Miljö- och byggnadsnämnden förutsätter att fastighetsägarna är informerade om att den nya detaljplanen inte kommer att underlätta en ytterligare bebyggelse inom deras fastigheter.

Kommentar: Kommunen förutsätter att berörda fastighetsägare är införstådda med planens innehåll och utformning.

Miljö

Miljö- och byggnadsnämnden har tagit del av både planförslaget och länsstyrelsens samrådsyttrande och har utifrån sin roll som naturvårdsorgan följande synpunkter:

Nämnden instämmer i länsstyrelsens bedömning att det inom området kan finnas träd som har ett direkt värde för det angränsande Natura 2000-området samt däri förekommande arter. Det är dock nämndens uppfattning att det nu aktuella förslaget innebär ett ökat skydd för dessa träd i och med att ett krav på marklov införs för träd med en grövre diameter än 30 cm i brösthöjd. Några andra särskilda naturvärden finns troligen inte inom det som föreslås som kvartermark.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Strandskydd

När det gäller strandskyddet vidhåller nämnden det principiella ställningstagande som gjordes i tidigare lämnat samrådsyttrande. Samhällsbyggnadsenhetens svar att området för friluftsbad i den gällande planen var tänkt som en samfällighetsyta för angränsande fastigheter visar på att den gällande planen uppenbart utformats fel. Här har kommunen lärt sig läxan och den här typen av misstag får inte upprepas i ny planläggning. Strandskyddet inom ytan är dock av mindre intresse eftersom strandskyddets syfte inte är att återta mark som ianspråktagits när strandskydd inte har gällt. Ett planarbete måste förhållas till de förutsättningar som i praktiken råder på den aktuella platsen.

Kommentar: Synpunkten noteras. Ingen förändring görs i planhandlingarna.

4. Räddningstjänsten

Gränsö 1:38 m.fl. (Fiskartorpet, Gränsö), Loftahammar, Västerviks kommun saknar vi lösning för brandvattenförsörjning. T ex har ju det nya området mellan Ekholmen och Tärnskar brandposter och det är ju ett motsvarande område.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med att området saknar lösning för brandvattenförsörjning samt att brandposter därför bör anordnas i området vid ett genomförande av planen.

5. Västervik Miljö & Energi AB

Västervik Miljö & Energi AB (VMEAB) har inga synpunkter på detaljplanen för Gränsö 1:38 (Fiskartorpet Gränsö).

Kommentar: Noteras.

6. Gränsö 1:28

Högsta nockhöjd komplementbyggnad RB-området

Inom RB-området är tomtgränserna mot grannarna inte parallella utan tårtbitsformade med spetsen ner mot sjön. Vissa av dem är inte heller raka utan vinklas vid sjön av och in framför granntomten. Det innebär att en grannes komplementbyggnad placerad 2 m från tomtgräns och med nockhöjd 3,5 m kommer att skymma den så uppskattade utsikten över viken och solnedgången för den östra grannen.

Detta förhållande gäller speciellt för RB-området och menar vi motiverar att inom detta så sätts högsta nockhöjd för komplementbyggnad till 3,0 eller 2,5 m plusmarkerad mark.

Kommentar: Kommunen bedömer att för att få ett ändamålsenligt nyttjande av komplementbyggnad torde nockhöjd om 3,5 m vara lämplig.

Linjer plankarta RB-området

På plankartan och även andra kartor i detaljplanen är inom RB-området inritade heldragna linjer som kan tolkas som fastighetsgränser. Eftersom inga gränser är bestämda anser vi att inga linjer ska finnas för att undvika missförstånd, inte minst med tanke på den eventuella uppdelningen/försäljningen av området till intilliggande fastigheter.

Kommentar: De linjer m.m. som är med på upprättad grundkarta behöver vara med som informativt underlag och avses därför ej tas bort.

Delning tomter

Angående delning anser vi att det finns exempel på tomter som är så stora och har så mycket strandlinje att de mycket väl kan delas. Kan inte varje specifik eventuell tomtindelning avgöras av länsstyrelsen istället för att skrivas in i planen?

Kommentar: Se kommunens kommentar till Lantmäteriet i denna fråga. Det är inte Länsstyrelsen som avgör denna fråga.

7. Gränsö 1:29

Vår fastighet, Gränsö 1:29, är en sommarstuga som inte kan utnyttjas på vinterhalvåret. Våra tre barn har tillbringat alla sina somrar här och de fortsätter nu att med sina familjer tillbringa semestrarna på Gränsö. Vi, jag och min hustru, är nyblivna pensionärer och kommer att förlänga vistelsen vår och höst.

Sommaren är också den säsong, när man får besök av släkt och vänner i semestertider.

I dokumentet Behovsbedömning/Avgränsning behovsbedömning 2017-01-16 står det bland annat, att flera fastigheter har begränsade möjligheter att till exempel bebyggas på ett rationellt sätt och kompletteras med exempelvis garage/carport.

Planens syfte är "att möjliggöra för utveckling och en ändamålsenlig markanvändning inom befintligt fritidshusområde".

Läser man i förslaget till ny detaljplan, har man på ett mycket dåligt sätt tagit hänsyn till detta.

Kommentar: Kommunen anser att nu upprättad detaljplan generellt sett ger avsevärt bättre möjligheter vad gäller byggrätt m.m. jämfört med vad gällande detaljplaner medger.

Parkeringsfrågan är i granskningsdokumentet ett olöst problem. Att bara hänvisa till 1) kvartersmark, 2) att jämställa garage och carport, 3) att specificera avstånd för carport/garage, utan att ta hänsyn till de reella markförhållandena håller inte och uppfyller inte planens syfte. (Behovsbedömning 2017-01-16).

Carport borde man få bygga på den prickade marken, då man kör direkt in i den.

Att bara generellt ytterligare begränsa de små möjligheter som finns, möjliggör inte en "ändamålsenlig markanvändning". Det krävs både individuell (för varje fastighet) och en generell planering vad gäller parkeringsfrågan.

Det är möjligt att man kan stipulera dessa krav vid nyexploatering, men Fiskartorpet är definitivt inte ett sådant område.

Kommentar: Vid detaljplaneläggning är praxis att parkering löses på kvartersmark, inom egen fastighet. Så är även intentionen i gällande detaljplaner för området. Kommunen ser det inte som möjligt eller rimligt att i detaljplanen ge en individuell lösning för respektive tomt.

I detaljplanen finns ett vägområde (GATA₁ i planen). Detta vägområde är en samfälld väg som ansvaras för av de boende i Fiskartorpet. Samfälligheten har möjlighet att anordna en gata med möjlighet till parkering längs gatan inom nämnda vägområde.

Avstånd om 6 meter mellan carport/garage och gata är vad som normalt används i detaljplaner. Nämnda avstånd är för att kunna ställa en bil framför carport/garage utan att behöva stå med någon del av bilen ut på gatan, samt för att säkerställa siktförhållanden.

8. Gränsö 1:31

Planens syfte och huvuddrag

Ni skriver att bakgrunden till planändringen är att fastigheterna har begränsade möjligheter att bli bebyggas med garage då stora delar är belagda med prickmark.

Syftet skulle vara att möjliggöra en utveckling och en ändamålsenlig markanvändning inom befintligt fritidshusområde.

Där tycker vi att ni inte lyckats särskilt bra. Ni tycker att alla planer på Gränsö ska vara lika, vilket är ett stort fel. Charmen med detta område är just att det inte är likt övriga områden på Gränsö. Alla fastigheterna inom området är redan bebyggda och har varit det i ca 40-50 år, då borde man anpassa planen bättre. (Jag och min bror har varit här i princip varje helg och sommarlov sedan 1955.) Vår sommarstuga nyttjas som ett generationsboende, därmed finns önskemål att utveckla fastigheten genom att uppföra ytterligare bostadsbyggnad samt utbyggnad av befintligt hus (här är tillgängligheten en extra viktig aspekt). Med planförslaget ges större möjligheter för permanentboende vilket bör möjliggöra för garage eller åtminstone en carport.

Begränsningar av markens bebyggande

Prickad mark: Vi har två synpunkter på det prickade området mot vägen.

1. Vårt hus är lika gammalt som torpet (f.d. ladan till torpet) så placeringen av huset är gammalt och för dåtidens användning naturligt. Skulle man vilja göra en tillbyggnad/förlänga huset så är det åt detta håll. Tomten har dessutom ett speciellt utseende med stor nivåskillnad på 1-2 m mot vägen (slänt och dike med varierad bredd mellan 3,5-4,8 m). Därför anser vi att det prickade området mot vägen ska minska till 4 m.

2. Det skulle vara intressant att höra hur ni tänkt att vi skulle kunna bygga ett garage på vår tomt enligt den nya detaljplanen. Det är omöjligt om man inte ska behöva riva något befintligt hus! Det finns en lösning, att det prickade området minskas till 2 m från gaveln av huvudbyggnaden och mot Natur, då kan man bygga ett garage och ändå använda befintliga entréer till befintliga hus. Dessutom är det fri sikt åt båda hållen.

Det bästa alternativet är att vi skulle få köpa till en remsa av Natur som vi önskat tidigare, men då hänvisade kommunen till att det var tvunget att göras en planändring (bilaga bifogas), vilket ni håller på med just nu.

Det är bra att ni tagit bort en del prickad mark, men ni har ersatt mycket av det med kryss + lägsta grundläggningsnivå för komplementbyggnad. Detta innebär ingen "lättnad" eller positiv utveckling för området.

Kommentar: Se kommentar till Gränsö 1:29 ovan.

Uträtande av tomtgräns enligt önskemål i tidigare samrådsyttrande från Gränsö 1:31 tillgodosågs i granskningshandlingarna (se plankarta och samrådsredogörelse).

Frågan avseende utökning av tomtmark på naturmark har lämplighetsprövats i pågående planprocess. Kommunen har i sin lämplighetsprövning gjort bedömningen att det inte är en lämplig åtgärd att utöka tomtmark på naturmark, då det innebär ianspråktagande av allmänt tillgänglig mark (område Natur i planen) inom strandskyddsområde. För att det ska vara möjligt att uppföra nya byggnader m.m. inom strandskyddat område krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken och att strandskyddets syften inte påverkas negativt. Kommunen ser inte att något särskilt skäl föreligger för att ianspråkta nämnda strandskyddsområde till förmån för privat tomtmark.

Se kommentar nedan i detta yttrande angående grundläggning och översvämningsrisk.

Placering

P₁: Varför regleras placering av komplementbyggnad minst 2 m från tomtgräns? Området är sedan tidigare utbyggt, vi anser att 1 m bör räcka för att kunna underhålla byggnad och ta vara på dagvatten inom respektive fastighet.

Kommentar: Synpunkter från flera fastighetsägare inkom efter samrådet rörande påverkan på utsikten mot vattnet till följd av möjligheten att uppföra komplementbyggnader 1,0 meter från fastighetsgräns. Efter övervägande bedömer kommunen ett avstånd på 2,0 m från fastighetsgräns för komplementbyggnad som lämpligt.

Noteras bör att det i planhandlingarna står; "För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning".

I samrådsredogörelsen under punkt 17 och kommentar till avstånd mellan garage/carport och gata hävdar ni att det är "reglerat för att bibehålla områdets övergripande karaktär med lummiga trädgårdar mot gatan med byggnaderna i bakgrunden samt för att säkerställa siktförhållanden längs gatan". Detta är inte helt korrekt, byggnaderna är placerade med hänsyn till utsikten ut över havet och mot gatan är det staket eller planteringar med syfte att hindra insikt. Det borde vara av större vikt att behålla den övergripande karaktären av området från havet och den idyll som området utgör. Trafikaspekten om att säkerställa siktförhållanden borde inte utgöra hinder från att tillåta carport 2 meter från tomtgräns. Detta eftersom vägen utgör en mindre grusväg endast för de berörda tomterna inom planområdet. Enligt planhandlingarna bedöms även ingen nämnvärd ökning av trafiken uppstå utifrån planens utformning. Därför anser vi att carport bör kunna uppföras 2 meter från tomtgräns.

Kommentar: Se kommentar till Gränsö 1:29 ovan.

Byggnadsteknik

Lägsta golvnivån för bostadshus +3,0 m över havet. Svårt att tolka vad som gäller vid tillbyggnation av befintlig byggnad (då den ligger lägre än +3,0) särskilt avseende tillgänglighet. Planbestämmelsen hänvisar till planbeskrivningen, som under rubrik "Översvämningsrisk" tar upp problematiken att rent praktiskt kunna lösa rekommenderad grundläggningsnivå från länsstyrelsen. Mycket beror på hur man grundlägger husen, vilket är en fråga för Byggnadsnämnden. Den bestämmelsen kan endast gälla om man river befintlig huvudbyggnad och ska bygga helt nytt eller i de fall befintligt hus ligger så högt redan idag. Ni måste ändra bestämmelsen +3,0 där det finns en befintlig huvudbyggnad, om man ska bygga ytterligare ett bostadshus ska golvnivån anpassas mot befintlig huvudbyggnad. Annars har ni i princip lagt ett byggnadsförbud (inte direkt utvecklande). Exempelvis om befintligt hus ligger på +1,7 m och det nya bostadshuset då skulle ligga på +3,0 m – en nivåskillnad på 1,3 m – hur löser man tillgängligheten och avvattning? Det skulle bli ca 20 m ramp och dike mot befintligt hus (LOD), inte särskilt trevlig miljö.

Vi anser med att ni med hänvisning till planens syfte om att möjliggöra för utveckling av befintlig bebyggelse, kompletterar planbestämmelsen med "lägre nivåer kan accepteras om åtgärder vidtas för att minimera riskerna för översvämning".

Kommentar: Länsstyrelsen anger i sitt yttrande ovan att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till + 2,7 meter över havsvatten nivån i RH2000. Kommunen avser att följa denna rekommendation. Om lämplig lösning ur översvämningshänseende kan redovisas i bygglovsskedet är det möjligt att uppföra byggnad på det sätt bygglovkontoret anser lämpligt.

Planhandlingarna förtydligas utifrån Länsstyrelsens synpunkt. I övrigt görs inga ändringar för bestämmelse avseende översvämningrisken.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bestämmelsen "Marklov krävs för avverkning av träd med större brösthöjdsdiameter än 0,3 m" bör utgå. Istället bör man peka ut vilka träd som är bevarandevärda och som då skulle skyddas.

Kommentar: Länsstyrelsen ansåg i samrådsskedet att ovan bestämmelse vore lämplig att införa i planen. Kommunen delar Länsstyrelsens uppfattning. Se även Miljö- och byggnadsnämndens yttrande ovan. Ingen ändring görs i planhandlingarna.

Offentlig och kommersiell service

Varken förskolan Ekbacken eller Näktergalens skola ligger på Gränsö 1:1.

Kommentar: Planhandlingarna justeras redaktionellt med att förskolan/skolan ligger på Norrlandet.

Gator och trafik

Det bör nämnas att på 2/3 av vägen sträcker sig en del av vandringsleden runt Gränsö.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Parkering

Ni skriver att parkering ska lösas inom kvartersmark. För vår fastighet är det omöjligt att få in 4 bilar. Det är ett fritidsområde som under semestertider har många besökanden. Det nämndes vid något möte att det skulle finnas utrymme utmed vägen lämpligt att användas för parkering. Vägen är mycket smal och utmed vår fastighet är det omöjligt med först ett dike och sedan en hög slänt (nivåskillnad 1-2 m) på ena sidan och ett dike (-0,5 m) på andra sidan. Dessutom är det ur trafiksäkerhetsskäl ej lämpligt då det passerar många gående/cyklister på vägen (vandringsled). Vår fråga är, hur/var har ni tänkt att bilarna ska parkera?

Kommentar: Se kommentar till Gränsö 1:29 ovan.

9. Gränsö 1:33

Bebyggelse

Kommunen beskriver inledningsvis i sitt syfte med det nya planförslaget; "Med gällande detaljplaner har flera av fastigheterna inom planområdet begränsade möjligheter att till exempel bebyggas på ett rationellt sätt och kompletteras med exempelvis garage då ganska stora delar av fastigheterna är belagda med byggnadsförbud (prickmark)".

Med detta som utgångspunkt anser jag att det är helt fel att min fastighet, Gränsö 1:33, i den föreslagna planen blir planstridig, då kommunen har valt att lägga korsmakerad yta där en del av min befintliga bostadsbyggnad idag ligger och där det enligt planförslaget endast får finnas komplementbyggnader. Min byggnad har funnits på fastigheten sedan år 1975, och det har inte gjorts några förändringar. Hela byggnaden har ett giltigt bygglov.

Jag anser alltså att det är felaktigt när man gör en ny detaljplan, inte ser till att den befintliga situation blir lagenlig. Särskilt när byggnaden som står där idag har alla giltiga lov som kommunen kräver.

Jag anser också att kommunen under stycket "Planerad bebyggelse och användning" i planbeskrivningen ändrar i sista stycket som lyder: "För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning".

Och ändrar till: "För befintlig byggnad med giltigt bygglov ska byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning". Kommunen kan väl inte ha ett intresse i att minska en fastighetsägares värde på fastigheten? Har kommunen lagstöd i detta?

Kommentar: I planhandlingarna står; "För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning".

Den skrivning som kommunen har i planhandlingarna bedöms vara tillfyllest. Ingen ändring sker därför av texten.

Med anledning av ovan redovisat torde inte fastighetens värde påverkas negativt.

Kulturmiljö

Jag tycker att det känns väldigt positivt att kommunen ändrat sig i frågan kring kulturmiljö sedan samrådshandlingen. Det är också positivt att man lagt in bestämmelser kring fasadutformning/färgval (se f2) för det gamla Fiskartorpet. Jag anser att det skulle kunna vara en generell bestämmelse vid ändring av fasadmateriell/färg eller vid nybyggnad på samtliga fastigheter.

Kommentar: Med bl.a. läns museets utredning som underlag, bedömer kommunen att det är tillräckligt att styra utformningen för det gamla Fiskartorpet. Ingen ändring görs i planhandlingarna.

10. Gränsö 1:36

Som fastighetsägare till fastigheten 1:36 får vi, Ninni Carenbäck Bäckman och Ulf Carenbäck, inkomma med följande synpunkter på planhandlingar avseende detaljplan för Gränsö 1:38 m.fl.

Under samrådsförfarandet fick vi möjlighet att granska planhandlingarna och hade vid den tidpunkten inga synpunkter, vilket även meddelades kommunen. Efter utgången av samrådstiden har kommunen fått in synpunkter vilka har föranlett betydande ändringar i förslaget till detaljplan för Fiskartorpet och som på ett betydande sätt påverkar fastigheten 1:36.

Nedan redogörs närmare för de synpunkter som vi har på nu befintliga planhandlingar.

Bebyggelse och delning av fastigheter

Kommunen har med utgångspunkt från den kulturmiljöutredning som har utförts av Kalmar läns museum samt en översyn av befintlig tomtindelning i kombination med placeringen av befintliga hus bedömt att någon delning av befintliga fastigheter inte är lämpligt. Kommunen har vidare bedömt att ytterligare tomter förmodas bli svåra att hantera genom t ex direktanslutning till strandlinjen och eventuella behov av tillkommande bryggor mm. Mot den bakgrunden har kommunen infört en bestämmelse i planen innebärande att bostadstomter inte får delas.

Den kulturmiljöutredning som kommunen refererar till gäller endast själva byggnaden på fastigheten Gränsö 1:36. Kulturmiljöutredningen har som sådan inte redovisats i sin helhet, men av förslaget till detaljplan nämns överhuvudtaget inte att Kalmar läns museum har invändningar beträffande fastigheten i övrigt eller att museet har lämnat rekommendationer om att fastigheter på grund av kulturmiljön inte får delas.

Vi anser att kommunen i detalj bör redogöra på vilka grunder kommunen har kommit fram till att en generell bestämmelse om delningsförbud ska skrivas in i detaljplanen.

Bestämmelser om delningsförbud (fastighetsindelning) får införas i detaljplanen om det behövs för att (i) få till stånd en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller (ii) för att annars underlätta planens genomförande. Inget av detta är aktuellt i förevarande fall.

I förevarande fall synes kommunens syfte med att införa en bestämmelse om fastighetsindelning vara att påverka exploateringsgraden i området. Vi anser att detta mycket effektivare och flexibla sätt att åstadkomma detta är att införa en bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek. Under samrådskedet ingick i planförslaget ett förslag om en minsta tomtindelning om 1200 kvm. Detta synes nu ha utgått. Vi anser dock alltså att förslaget ska införas. Genom ett återinförande av bestämmelse om minsta fastighetsstorlek skulle det bli överflödigt att reglera fastighetsindelningen i detaljplanen.

För det fall en minsta fastighetstorlek om totalt 1200 kvm återinförs är risken för större fastighetsregleringar mycket liten. Av i planen totalt 17 berörda fastigheter har 15 en total areal om mindre än 2400 kvm. Merparten av dessa har en areal om mellan ca 1163 kvm och 1800 kvm. Gränsö 1:36 har idag en total areal om 3157 kvm och Gränsö 1:34 en total areal om 3344 kvm, vilket är nästan tre gånger större än den minsta fastigheten inom området, vilken endast uppgår till 1163 kvm (Gränsö 1:30). Det kan därför endast bli

aktuellt med fastighetsreglering genom avstyckning i två fall. Vid en avstyckning skulle de avstyckade fastigheterna få en tomtarea om ca 1670 kvm vardera, vilket överstiger de minsta tomtstorlekarna i området. Risk för överexploatering är därmed i det närmast obefintlig.

Sammantaget motsätter vi oss förbudet om fastighetsindelning och anser att kommunens ställningstagande bygger på felaktiga antaganden. Förbud mot fastighetsindelning är ett starkt redskap vilket syftar till att åstadkomma vissa fastighetsregleringar i fall där det bedöms som väsentligt att genomförandet sker på ett visst bestämt sätt eller där tvångsbeslut bedöms som nödvändiga. Bestämmelsen är expropriativ och ska därför användas mycket sparsamt.

Mot bakgrund av fastigheternas varierande storlek och att det i realiteten endast finns förutsättningar för delning av fastigheterna i två fall motsätter vi oss att denna bestämmelse ska vara inskriven i detaljplanen. Vi föreslår istället att en minsta fastighetsstorlek om 1200 kvm återinförs i detaljplanen. Som konsekvens av detta kommer den fastighetsägare som önskar klyvning tvingas att på sedvanligt sätt ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet, till följd varav att lämpligheten av en fastighetsbildning sker inom ramen för lantmäteriprocessen. Det innebär att gränser och rättighetsupplåtelsers närmare geografiska läge avgörs vid den efterföljande lantmäteriförrättningen. Härigenom kan också fastighetsbildningen bättre anpassas efter de förutsättningar och behov som kan ändras över tid.

*Kommentar: Efter en sammanvägd bedömning anser kommunen att delning av större bostadsfastighet är möjlig (se kommentar till Lantmäteriet ovan). Planbestämmelse "Bostadstomt får ej delas" utgår. Istället införs bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Minsta fastighetsstorlek sätts till 1400 kvm för Gränsö 1:36, vilket innebär att fastigheten kommer att kunna delas (bestämmelse **d** på kartan).*

Vad gäller kulturmiljöutredningen som gjorts av Kalmar läns museum så finns den att tillgå på samhällsbyggnadsenheten på kommunkontoret.

Bebyggelse och utnyttjandegrad

För det fall kommunen inte bifaller vår begäran om att tillåta delning av fastigheterna enligt ovan anser vi att den maximala tillåtna byggrätten bör sättas i förhållande till fastighetens storlek.

Kommunen har i samrådsredogörelsen, sidan 8, anfört följande; "Några fastigheter överskrider föreslagen byggrätt för huvudbyggnader (fastigheterna Gränsö 1:29, 1:30, 1:33, 1:34 och 1:36) och två fastigheter överskrider föreslagen total byggrätt (fastigheterna Gränsö 1:33 och 1:36). Det bedöms dock inte som rimligt att anpassa byggrätten efter dessa få fastigheter".

Beräknat i procent utgör fastigheterna Gränsö 1:29, 1:30, 1:33, 1:34 och 1:36 ca 30 procent av de berörda fastigheterna enligt detaljplanen (5 av 17) och beräknat i fastighetsarea ca 35 procent (11502 kvm av totalt 31989 kvm). Vi anser att detta är en betydande del, vilket kommunen bör ta hänsyn till i detaljplanen. Det bör tilläggas att medelstorleken bland de 17 fastigheterna är ca 1882 kvm och att standardavvikelsen

ligger på 600 kvm. Den minsta fastigheten är 1163 kvm och den största är 3344 kvm, nästan tre gånger så stor.

I den nuvarande detaljplanen från år 1960 tas hänsyn till den totala byggnadsarean om en fastighet är större än 2500 kvm. Den nu föreslagna detaljplanen tar inte hänsyn till detta. Vi anser att byggrätten bör vara i relation till fastighetens storlek med hänsyn till den stora differensen på fastigheterna och den höga standardavvikelsen. Vi föreslår därför att begränsningen på huvudbyggnad bör ligga på 170 kvm eftersom vi tror att de flesta då hamnar inom detaljplanens begränsning för huvudbyggnad. För att skapa en bättre balans mellan stora och små fastigheter föreslår vi en utnyttjandegrad på 250 kvm eller 15 procent av fastighetens area.

Miljö- och byggnadsnämnden har i samrådsredogörelsen, sidan 8 anfört följande: "Miljö- och byggnadsnämnden anser inte att detaljplanen för Gränsö mellanområde bör vara en måttstock för övriga detaljplaner i området".

Med anledning av detta anser vi att den föreslagna detaljplanen inte bör anpassas till andra detaljplaner som upprättats på Gränsö efter 1960 års detaljplan. De flesta av fastigheterna har tagits över av andra och tredje generationen. Därtill kommer att en del sommarstugor har blivit permanentboende.

Kommentar: Bestämmelsen om största tillåtna byggnadsarea kompletteras enligt följande; Största byggnadsarea per fastighet är 150 kvm för huvudbyggnad samt 100 kvm för kompletterande bebyggelse. Största sammanlagda byggnadsarea är 250 kvm per fastighet.

I övrigt anser kommunen att detaljplanen, på det sätt som den är redovisad vad gäller bestämmelse om byggrätt, är lämplig som generell bestämmelse för samtliga fastigheter inom hela planområdet. Se även föregående kommentarer samt planhandlingarna i övrigt.

Kulturmiljö

Efter Kalmar läns museums värdering av planområdet har det införts en bestämmelse om utseende vad gäller fasad, tak och fönster för Gränsö 1:36. Det ska dock noteras att kulturrenheten på kommunen inte har gjort samma bedömning som museet, tvärtom har kommunen under samrådstiden meddelat att den inte har några invändningar mot föreslagen detaljplan. Inte heller Länsstyrelsen i Kalmar län har bedömt att det finns några särskilda kulturhistoriska objekt. Vi ifrågasätter därför start Kalmar läns museums bedömning.

Utseendet på byggnaden har sannolikt ändrats genom åren och det finns inget som tyder på att nuvarande utseende motsvarar det som rådde då byggnaden uppfördes. Tvärtom vet vi att utbyte av material har skett och att tillbyggnad har gjorts, troligtvis är även entrén flyttad från kortsidan till långsidan av huset. Därför är det inte rimligt att i detaljplanen reglera byggnadens exteriör.

Oaktat detta önskar vi att det i planbeskrivningen förtydligas att bestämmelse inte på något sätt hindrar att utbyggnad ske i enlighet med maximal tillåten byggrätt enligt detaljplanen.

Kommentar: Eftersom det är Kalmar läns museum som gjort en utredning i området utgår kommunen från att den är fackmannamässigt utförd och att slutsatserna är relevanta. Kommunen anser att införd bestämmelse är lämplig.

11. Gränsö 1:38

I granskningshandlingen punkt 3 gör Miljö- & Byggnadsnämnden följande uttalande:

1. "Miljö- och byggnadsnämnden förutsätter att nockhöjd och byggrätt är satt så att befintliga byggnationer hålls planerliga".

Som kommentar till detta skriver Enheten för samhällsbyggnad: "Några fastigheter överskrider föreslagen byggrätt för huvudbyggnader (fastigheterna Gränsö 1:29, 1:30, 1:33, 1:34 samt 1:36) och två fastigheter överskrider föreslagen total byggrätt (fastigheterna Gränsö 1:33 och 1:36)".

Då 5 av 17 fastigheter, 29,4 %, överskrider föreslagen byggrätt, anser vi att det är en betydande del som man bör ta hänsyn till. Vårt förslag är huvudbyggnad på 170 kvm då vi tror att de flesta då landar innanför detaljplanens begränsning.

Kommentar: Se kommentar till Gränsö 1:36 ovan.

2. "Miljö- och byggnadsnämnden anser inte att detaljplanen för Gränsö mellanområde bör vara måttstock för övriga detaljplaner i området".

Vårt förslag är att se på Fiskartorpet som ett enskilt område utan kontakt med övriga områden. Här finns tomter i storleksordningen 1163 kvm - 3344 kvm, ett väldigt stort spann. Utifrån detta vill vi se en justering av begreppet byggnadsarea.

För att skapa mer balans vad det gäller byggnadsarea förespråkar vi största tillåtna byggnadsarea 250 kvm per fastighet eller 15 % byggnadsarea. Dokument kring detta bifogas.

Kommentar: Se föregående kommentar.

3. Enligt förslag till detaljplan ska garage placeras 6 m från gata, något som i vårt fall innebär att garaget kommer 8-9 m från vägen.

Vi önskar utvidgande av tomtgräns mot vägen tillika med befintlig häck. Utvidgningen är att jämföra med 1:36 och 1:37:s utvidgning. Skillnaden är häck gentemot gårdesgård, det borde bedömas lika. Önskar även att prickad mark följer utvidgning.

Kommentar: Gränsö 1:38 har redan fått möjligheten att reglera till tomtmark i sydvästra delen av fastigheten mot Gränsö 1:37 (se granskningsförslag). I stort sett alla fastigheter inom området har ett visst avstånd mellan tomt och gata. Regleringen för Gränsö 1:36 samt västra hörnet av 1:38 motiveras med att det utgör anpassningar till befintlig bebyggelse. Regleringen av 1:37 motiveras av det betydligt större avståndet mellan

tomtmark och gata som 1:37 har jämfört med övriga tomter i området. Kommunen avser inte göra några ytterligare regleringar för utvidgning av tomtmark mot gata.

4. På plankartan är placering av komplementbyggnad ändrad från tidigare 1,0 m till 2,0 m. I granskningshandlingen finns det inga kommentarer från grannar som motsätter sig 1,0 m. Enheten för samhällsbyggnad motiverar inte varför denna ändring har gjorts. Det finns en betydande del fastigheter på området med byggnation nära tomtgräns. Med anledning av detta önskar vi att gränsen för komplementbyggnad kvarstår på ursprungliga 1,0 m från tomtgräns.

Kommentar: Se kommentar till Gränsö 1:31 ovan.

12. Gränsö 1:42

Jag har inget att erinra mot liggande förslag, om inga väsentliga ändringar görs efter remisstiden.

Kommentar: Synpunkten noteras.

13. Gränsö 1:40

Vi anser liksom tidigare inlämnad synpunkt om tolkning av tomtgräns att den nordvästra tomtgränsen bör korrigeras så att den löper rakt ned hela vägen till vattenlinjen. Detta utan att fastighetsreglering ska behöva ombesörjas av fastighetsägaren.

Som skäl till detta anför vi att i gällande detaljplan för 1:40 (från 1960) löper den nordvästra tomtgränsen rakt ned till vattnet.

Idag ser strandlinjen för hela Fiskartorpet i flera avseenden annorlunda ut än vid tiden för gällande detaljplan 1960.

Vi anser att det därför är svårt att för bl a Gränsö 1:40 exakt överföra mått och form på strandlinjen från kartan i den gällande detaljplanen från 1960 till dagens förhållande. Troligt att kartan vid strandlinjen även är ritad med ungefärligt utseende jämfört med nya detaljplanens plankarta som är mer detaljerad.

Under rubriken fastighetsrättsliga frågor i förslag till ny detaljplan daterad 2019-04-16 föreslås bl a en uträtning av tomtgränsen för en fastighet av praktiska skäl. Vi anser att det på liknande sätt vore naturligt att göra en justering av nordvästra tomtgränsen för Gränsö 1:40, genom att tomtgränsen rätas ut och går rakt ned mot vattnet med tanke på befintliga förhållanden. Detta utan att fastighetsägaren ska behöva gå igenom en tidskrävande och kostsam process för fastighetsreglering.

Hänvisar i övrigt till vårt möte med stadsarkitekt Daniel Niklasson 170906, vår inskickade synpunkt om tolkning av tomtgräns daterad 170910, samt efterföljande mailkonversation med stadsarkitekt Daniel Niklasson och Fanny Hansson med ämnesrubrik: ang detaljplan gällande Gränsö Fiskartorpet sept-17 t o m dagens datum.

Kommentar: En mindre justering/uträtning görs av användningsgränsen (B-område) utifrån ovan synpunkt för att möjliggöra att berört markområde mot vattenlinjen kan regleras till Gränsö 1:40. För en sådan åtgärd gäller dock att sakägaren själv ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsregleringen.

14. Gränsö 1:39

Vi anser att tomterna fortfarande borde få delas om ytan för respektive tomt överstiger 1200 m². Behovet av tillkommande bryggor borde kunna hanteras genom t ex gemensam brygga mitt emellan tomterna och borde kunna hanteras och godkännas från fall till fall. Vi vill att lämplig myndighet tar beslut om delning när det blir aktuellt för varje enskild fastighetsägare och vill inte ha ett förbud för delning i detaljplanen.

Kommentar: Se kommentar till Lantmäteriet.

Vi anser att kravet på marklov krävs för att avverkning av träd med en bröstningshöjdsdiameter på 0,3 m är hårt ställt och bör justeras. Detta krav kan hindra markägare att placera huvud- och komplementbyggnader. Vi kan förstå att man vill skydda t ex äldre ekar men dessa träd har en betydligt större bröstningshöjdsdiameter än 0,3 m. Vi vill därför att ni ökar bröstningshöjdsdiametern till 0,6 meter för att inte hindra markägaren från att bebygga tomterna men för att fortfarande ha ett skydd mot att avverka äldre träd.

I plan- och genomförandebeskrivningen sidan 9 står det för övrigt följande: "Aktuella tomter i övrigt innehar inte några särskilt utpekade naturvärden eller objekt. Närmast utpekade naturvärden, utöver ovan nämnda nyckelbiotop, såsom naturvärdesobjekt samt ytterligare nyckelbiotop utpekade av Skogsstyrelsen, finns inom intilliggande naturreservat".

Kommentar: Se kommentarer till Gränsö 1:31 ovan och planhandlingarna i övrigt.

Med särskilt utpekade naturvärden eller objekt menas att kommunen, Länsstyrelsen, Skogsstyrelsen eller annan myndighet inventerat ett visst område och pekat ut objektet som värdefullt ur natursynpunkt. Någon sådan inventering torde inte ha gjorts inom tomterna i Fiskartorpet. Det kan ändå finnas naturvärden oavsett om ingen inventering är gjord. En generell bestämmelse avseende träd med marklov för en viss storlek/brösthöjdsdiameter kan därför vara befogad att ha i detaljplan.

Vi anser att nockhöjden ej bör överstiga 3 m inom korsprickad mark för komplementbyggnader. Anledningen till detta är att våra tomter (1:38, 1:39 respektive 1:28) ner mot vattnet (efter en tänkt framtida uppdelning av f d RB-området) kan komma att krökas och ligger framför varandra. En hög byggnad på "fel" plats skulle då kunna ruinera sjöutsikt och solnedgång. Att nockhöjden inte överstiger 3 meter är viktigt eftersom 3 meters höjd inte påverkar varandras utsikter jättemycket. Vi vill att kryssad mark inom f d RB-området får en egen bestämmelse om högst 3 meter nockhöjd för komplementbyggnader.

Kommentar: Se kommentar till Gränsö 1:28 ovan.

Vi anser att dom planterade häckarna på allmänning (f d RB-område) ej ska markeras på plankartan eftersom de kan tolkas som gränslinjer. Dessa markeringar har inte varit med på tidigare förslag och vi kan heller inte se att man markerat häckar i övrigt på plankartan. Vi hoppas framöver att fastigheterna 1:37, 1:38, 1:39, 1:28 och kommunen kan enas om uppdelning av f d RB-området och först då kan gränslinjer ritas in.

Kommentar: Se kommentar till Gränsö 1:28 ovan.

SLUTSATS

Granskning har genomförts enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18-19 §.

Inkomna synpunkter under granskningsskedet har föranlett justeringar, kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna enligt följande:

Plankarta:

UPPLYSNING: Sedan granskningen är plankartan omritad i en ny programvara vilket innebär att plankartans upplägg/utseende ser annorlunda ut. I sak är bestämmelserna desamma som vid granskningen, med undantag för nedanstående ändringar:

- För tydlighetens skull ersätts bestämmelse om färdig golvnivå +3,0 m.ö.h, istället med bestämmelse om att byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +2,7 meter över havsvatten nivån i RH2000.
- Med anledning av ovan har även bestämmelser med "Ändrad lovplikt, villkor med lov" justerats till; *Bygglov krävs för åtgärder som anges i PBL kap 9 §4a för komplementbostad om byggnads konstruktion som ska klara naturligt översvämmande vatten understiger + 2,7 meter över havsvatten nivån i RH2000* respektive *Bygglov krävs för åtgärder som anges i PBL kap 9 §4a för annan komplementbyggnad än bostad om byggnads konstruktion som ska klara naturligt översvämmande vatten understiger + 1,6 meter över havsvatten nivån i RH2000.*
- Bestämmelse **p**₁ på plankartan omformuleras redaktionellt med att ordet tomtgräns ersätts med ordet fastighetsgräns.
- Bestämmelse *Bostadstomt får ej delas utgå*. Istället införs bestämmelse om minsta tomtstorlek (1100 kvm respektive 1400 kvm, bestämmelse **d** på plankartan).
- Bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea kompletteras enligt följande; *Största byggnadsarea per fastighet är 150 kvm för huvudbyggnad samt 100 kvm för kompletterande bebyggelse. Största sammanlagda byggnadsarea är 250 kvm per fastighet.*
- En mindre justering/uträtning mot vattnet görs för B-område för Gränsö 1:40 på plankartan (detta i enlighet med tidigare överenskommelse).

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Till följd av att bestämmelse om färdig golvnivå justeras till att istället gälla byggnads konstruktion har justeringar gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen under rubriken *Översvämningsrisk*.
- Till följd av att bestämmelse avseende att bostadstomt ej får delas utgå och istället ersätts med bestämmelse om minsta tomtstorlek, har justeringar gjorts under rubrikerna *Planerad bebyggelse och markanvändning* samt *Fastighetsbildning, servitut*.
- Under rubriken *Planerad bebyggelse och markanvändning* har kompletterats utifrån införd bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea.
- Viss redaktionell översyn av begreppen tomter och fastigheter har gjorts i planhandlingarna.
- Planbeskrivningen kompletteras (under ny rubrik *Brandskydd*) med text avseende att området saknar lösning för brandvattenförsörjning samt att brandposter därför bör anordnas i området vid ett genomförande av planen.

- Planhandlingarna justeras redaktionellt med att förskola/skola ligger på Norrlandet och inte Gränsö.

Kvarvarande synpunkter från granskningen som inte tillgodoses finns från sakägare:

- Gränsö 1:28
- Gränsö 1:29
- Gränsö 1:31
- Gränsö 1:33
- Gränsö 1:36
- Gränsö 1:38
- Gränsö 1:39

Synpunkterna som inte tillgodosetts berör i huvudsak frågor kring: parkeringsmöjligheter, utsikt, byggrätt, anpassning till kulturmiljö samt möjlighet till delning av fastigheter (se kommunens bemötande av synpunkterna under respektive rubrik ovan).

Resterande inkomna synpunkter bedöms vara tillgodosedda i och med ändringarna och kommentarerna enligt granskningsutlåtandet och samrådsredogörelsen.

De kompletteringar, justeringar och förtydliganden som har utförts efter granskningsskedet bedöms inte vara av den väsentligheten eller storleksordningen att ytterligare samråd behöver ske. Ändringarna bedöms endast förbättra och säkerställa planens lämplighet och genomförbarhet. Inga försämrade förutsättningar eller betydande olägenheter bedöms uppkomma till följd av genomförandet av detaljplanen.

Samhällsbyggnadsenheten gör bedömningen att detaljplan för Gränsö 1:38 m.fl. (Fiskartorpet, Gränsö), Loftahammar, Västerviks kommun, Kalmar län kan antas i kommunstyrelsen i oktober 2019.

Samhällsbyggnadsenheten



Fanny Hansson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten