



Antagandehandling

Detaljplan för Geten 14 Västervik, 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 2018-05-15 – 2018-05-30. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunhuset och på kommunens hemsida. Miljö- och byggnadsnämnden har medgivits förlängd granskningstid. 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 | 2018-06-04 |
| 2. Lantmäteriet | 2018-05-30 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2018-05-31 |
| 4. Räddningstjänsten | 2018-05-28 |

SAKÄGARE

5. Bocken 10	2018-05-25
6. Geten 4	2018-05-30

ÖVRIGA

7. HSO;s referensgrupp för samhällsfrågor	2018-05-31
-------------------------------------------	------------

BEMÖTANDE AV INKOMNA SYNPUNKTER

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden.

1. Länsstyrelsen

Kontroll enligt kap 11 PBL

Länsstyrelsens bedömning är att detaljplanen inte aktualiserar några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap 10 § PBL.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Upplysningar

Fördröjning och rening av dagvattnet bör tydligare framgå av plankartan eftersom detta område ligger så pass nära havet och dagvattnet kommer att transporteras snabbt ut via större vägar.

Kommentar: Dagvatten har särskilt beskrivits i planbeskrivningen och det torde vara tillfyllest för hanteringen vid byggande i området. Se planbeskrivningen.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planhandlingarna har följande noterats.

Planbeskrivning

Under fastighetsrättsliga frågor på sidan 19 anges det att del av kvartersmarken avses bli aktuell som gemensamhetsanläggning vid genomförandet för de "blivande bostadsfastigheterna". Det framkommer inte i planbeskrivningen att några nya bostadsfastigheter ska bildas.

Kommentar: Planen innebär att exploatören ges frihet att hantera genomförandet på lämpligaste sätt med en eller flera fastigheter. Skrivningen angående

gemensamhetsanläggningen gäller i det fall flera bostadsfastigheter skulle bli aktuellt inom planområdet. Planbeskrivningen förtydligas.

Under Ekonomiska frågor på sidan 21 saknas det vem eller vilka som ska initiera och bekosta en eventuell fastighetsbildning för nya bostadsfastigheter. Där står istället att exploatör bekostar fastighetsbildning av mark som ska fastighetsregleras till Geten 10. Denna fastighetsreglering är redan genomförd.

Kommentar: Skrivningen uppdateras med nu gällande förutsättningar. Behov av kommande regleringar i nu benämnd fastighet Geten 14 initieras och bekostas av exploatör/fastighetsägare.

3. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

Plankartans p_1 innehåller ingen bestämmelse om att avståndet 1 m mellan byggnad och fastighetsgräns endast gäller mot Fredriksdalsgatan, vilket står i planbeskrivningen.

Kommentar: Det som står i planbeskrivningen gäller. Plankartan korrigerades och skickades ut i reviderad version under granskningskedet.

Ordet samordnat byggande är fortfarande oklart. Menas att byggnader sammanbyggs eller att byggnationen ska ske i ett sammanhang/samtidigt? Förtydligas om det bara gäller vid eventuell avstyckning inom planområdet till flera fastigheter och inte byggnation inom planområdet som "samordnas" med byggnation utanför planområdet.

Kommentar: Med begreppet samordnat byggande avses att byggnader får sammanbyggas. Detta gäller såväl inom planområdet som vid eventuell avstyckning gentemot intilliggande fastigheter.

Bestämmelsen a_1 bör ändras så att det framgår att komplementbebyggelsen ska ske längs med hela fastighetsgränsen mot Allén. Som bestämmelsen är skriven just nu räcker det med två sammanhängande mindre komplementbyggnader för att uppfylla bestämmelsen. Samtidigt bör planbeskrivningen uppdateras med information om hur byggnadshöjden för aktuell bestämmelse ska räknas (i takfot), i vissa fall ska byggnadshöjden enligt rättspraxis räknas i nock och då finns risk för väldigt låg bebyggelse vilket får antas inte vara syftet med bestämmelsen.

Kommentar: Bestämmelsen a_1 är tydlig i och med skrivningen "längs Allén". Två mindre sammanhängande komplementbyggnader är således uteslutet eftersom komplementbyggnaderna ska anordnas sammanhängande längs Allén, inte del av den. Byggnadshöjd 3,0 meter i bestämmelsen a_1 byts ut mot nockhöjd 4,0 meter för att förenkla bygglovgivningen. 4,0 meter i nockhöjd bedöms motsvara 3,0 meter i byggnadshöjd och innebär inga förändrade förutsättningar för komplementbebyggelsen.

Bestämmelsen **b** anger att fasad och tak mot Allén ska uppföras i obrännbart material men i planbeskrivningen står det att fasaden kan kläs med träpanel vilket är brännbart material. Det vore bättre om planbestämmelsen istället anger att väggar och tak mot Allén ska konstrueras i en viss brandteknisk klass.

Kommentar: Brandteknisk klass finns angivet som bestämmelse och väl beskrivet i planen. Man kan ur estetiskt skäl klä fasad med träpanel. Räddningstjänsten har heller ingen erinran mot hanteringen enligt planen.

4. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget ytterligare att anföra eller erinra gällande granskning avseende detaljplan för Geten 14, Västervik.

Kommentar: Noteras.

5. Bocken 10

Man hänvisar till tidigare synpunkter och idéer som framförts.

Kommentar: Se kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen. Kommunens uppfattning kvarstår.

Man vill tillägga fråga kring fördelning av mark och byggnad som gäller i Västralund. Varför skulle denna mark beviljas högre andel byggnad mot mark jämfört med övriga hus/tomter i Västralund? Gäller inte samma regler för alla i området?

Kommentar: Varje ny prövning med detaljplan är platspecifik och bedömningen av lämplig byggrätt görs från fall till fall, vilket innebär att byggrätten kan variera inom ett område även om det rör sig om samma typ av bebyggelse. Det är inte självklart eller nödvändigt att det som bedömdes som en rimlig byggrätt 1947, när gällande detaljplan för Västralund togs fram, ska gälla vid ny planläggning idag när vi har andra förutsättningar, behov och planeringsideal.

Byggrätten anpassas efter vilken typ av byggnader som det planläggs för. I det här fallet planläggs för radhus/kedjehus/parhus, vilket är en bebyggelsetyp som normalt medges en större byggrätt än en villa. Det är olika typer av boendeformer som ger olika förutsättningar för byggrätten. Det är således motiverat att planområdet medges en större byggrätt än omkringliggande områden med villor. Kommunen gör bedömningen att det är fullt rimligt att byggrätten för radhus/kedjehus/parhus är 55 % i likhet med byggrätten för motsvarande befintlig bebyggelse i Västervik. Inom Västralundsområdet finns flera kvarter med radhusbebyggelse som har motsvarande exploateringsgrad. Genom detaljplanens redovisning bedömer samhällsbyggnadsenheten att planen är lämplig att genomföra i detta område.

6. Geten 4

Man anser att det är alldeles för stor procent av tomtens areal som får bebyggas (55 %). Hela Västralund har 20 % som maximal byggyta och det borde absolut gälla samma procentsats för Geten 14 som för alla andra fastigheter runt omkring.

Kommentar: Se kommentar ovan.

7. HSO:s referensgrupp för samhällsfrågor

HSO referensgrupp har tagit del av detaljplan för Geten 14 och lämnar följande synpunkter.

Inom området finns risk för bullerstörningar med tanke på närheten till Allén med hög trafikomsättning. Bullerskydd bör upprättas.

Planområdet är relativt plant/lutar svagt.

Det framgår att en geoteknisk undersökning behöver utföras innan byggstarten.

Enligt kommunen ligger berört område inom högradonmark, vilket bör undersökas innan byggstart.

Beträffande tillgänglighet inom området ska policy avseende tillgänglighet för funktionshinderfrågor följas.

Parkeringsplats för de med parkeringstillstånd för handikappade bör planeras.

I övrigt inga andra synpunkter i ärendet.

Kommentar: Planen och dess genomförande motsäger inte ovan anförda.

SLUTSATS

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

Inkomna synpunkter har föranlett några mindre justeringar i planhandlingarna. Förutom redaktionella ändringar av texter och plankarta genomförs följande justeringar:

Plankarta:

- Byggnadshöjd 3,0 meter i bestämmelse a₁ ändras till motsvarande nockhöjd, 4,0 meter

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Förtydliganden kring eventuell fastighetsreglering/-bildning

I övrigt berör synpunkterna frågor som inte regleras i detaljplanen eller inte har föranlett några ändringar av planhandlingarna.

De synpunkter som kvarstår efter granskningen från sakägare på Bocken 10 och Geten 4, som inte helt har kunnat tillgodoses, gäller planförslagets föreslagna byggrätt som anses för stor i förhållande till byggrätten som medges för övriga fastigheter i Västralundsområdet.

Kommunens utgångspunkt är att varje ny prövning med detaljplan är platsspecifik och att bedömningen av lämplig byggrätt görs från fall till fall, vilket innebär att byggrätten kan variera inom ett område även om det rör sig om samma typ av bebyggelse. Det är inte självklart eller nödvändigt att det som bedömdes som en rimlig byggrätt 1947, när gällande detaljplan för Västralund togs fram, ska gälla vid ny planläggning idag när vi har andra förutsättningar, behov och planeringsideal.

Byggrätten anpassas efter vilken typ av byggnader som det planläggs för. I det här fallet planläggs för radhus/kedjehus/parhus, vilket är en bebyggelsetyp som normalt medges en större byggrätt än en villa. Det är olika typer av boendeformer som ger olika förutsättningar för byggrätten. Det är således motiverat att planområdet medges en större byggrätt än omkringliggande områden med villor. Kommunen gör bedömningen att det är fullt rimligt att byggrätten för radhus/kedjehus/parhus är 55 % i likhet med byggrätten för motsvarande befintlig bebyggelse i Västervik. Inom Västralundsområdet finns flera kvarter med radhusbebyggelse som har motsvarande exploateringsgrad. Genom detaljplanens redovisning bedömer samhällsbyggnadsenheten att planen är lämplig att genomföra i detta område.

Utöver ovanstående synpunkt har sakägare på Bocken 10 inkommit med synpunkter under samrådet som berör trafik- och parkeringssituationen i området, dagvattenhantering, bebyggelsemiljö och energiförsörjning. Kommunen bedömer att dessa frågor är hanterade i enlighet med de svar som redogörs för i samrådsredogörelsen.

Kommunen gör bedömningen en resterande inkomna synpunkter har tillgodosetts i och med ändringarna och kommentarerna enligt ovan. **Detaljplan för Geten 14, Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län** kan efter ovanstående ändringar antas i kommunstyrelsen i augusti 2018.

Samhällsbyggnadsenheten



Fanny Hansson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten



Daniel Niklasson
Planarkitekt
Samhällsbyggnadsenheten