



Planarkitekt  
Johan Delvert  
0490-25 40 65  
Johan.delvert@vastervik.se

Antagandehandling

## DETALJPLAN FÖR AMERIKAOMRÅDET SAMT STENHUGGAREN 1 M.FL. Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

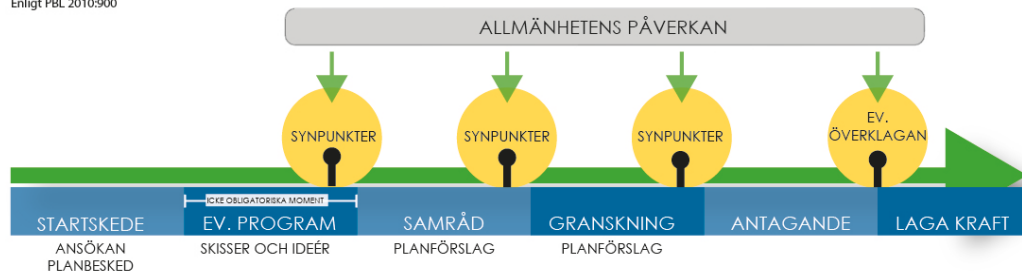
### GRANSKNINGSUTLÅTANDE

#### PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen.

#### PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



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

#### HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Synpunkter som har kommit in under samrådet och granskningen av ett förslag till detaljplan ska redovisas i ett granskningsutlåtande (PBL 5 kap 17, 23 §§). I granskningsutlåtandet bemöter och kommenterar kommunen dessa synpunkter.

Granskningsutlåtandet innehåller en sammanställning av de synpunkter som har kommit in under samrådet och granskningen samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Av granskningsutlåtandet framgår vilka synpunkter som inte kunnat beaktas och skälen till detta.

Detaljplanen har varit föremål för samråd under två tillfällen; 2020-06-29 till 2020-08-31, samt 2021-03-15 till 2021-04-29. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig under dessa tider. Därefter ställdes förslaget ut på granskning under perioden 2022-05-13 till 2022-05-27. Då fanns ytterligare ett tillfälle att yttra sig.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunhuset och på kommunens hemsida.



## Inkomna yttranden samråd 1

### STATLIGA ORGAN

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2020-09-25 |
| 2. Lantmäteriet  | 2020-08-10 |
| 3. Trafikverket  | 2020-08-11 |

### KOMMUNALA ORGAN

- |                                |            |
|--------------------------------|------------|
| 4. Miljö- och byggnadsnämnden  | 2020-08-31 |
| 5. Västervik Miljö & Energi AB | 2020-08-31 |
| 6. Kulturenheten               | 2020-08-06 |
| 7. Mark & Exploatering         | 2020-06-30 |

### SAKÄGARE

- |   |            |
|---|------------|
| 8. Indiana 3                            | 2020-08-31 |
| 9. Maryland 2                           | 2020-08-28 |
| 10. Nordamerika 5                       | 2020-07-25 |
| 11. Nordamerika 6                       | 2020-08-23 |
| 12. Stenhuggaren 43                     | 2020-08-12 |
| 13. Stenhuggaren 51                     | 2020-08-24 |
| 14. Stenhuggarens samfällighetsförening | 2020-08-26 |



## STATLIGA ORGAN

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter gällande *Riksintresse enligt 3 kapitlet 6 § Miljöbalken, Miljökvalitetsnormer för vatten, Hälsa och säkerhet – förorenad mark, Hälsa och säkerhet – Klimatanpassning samt strandskydd* 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 och rådgivande synpunkter vilka kan påverka genomförandet av planen.

#### Kontroll enligt 11 kap. PBL

##### Riksintresse Kulturmiljö – Västervik H90

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen i planbeskrivningen anger att bebyggelsen inte ska ges högre höjder än i dagsläget. För att länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning om planen kan påverka riksintresset för kulturmiljö – Västervik H90 eller annan kulturmiljö negativt behöver kommunen ange i plankartan planbestämmelser som reglerar vilka höjder som ska gälla inom planområdet för bebyggelsen.

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

###### *Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering*

I planbeskrivningen ska dagvattenhanteringen beskrivas med t.ex. flödesriktningar. Detta för att veta hur kommunen tänker sig hantera flödet av dagvatten in i och genom planområdet och hur det påverkas av utökade byggrätter. Länsstyrelsen vill även framföra att dagvattenhanteringen eventuellt kan behöva klimatanpassas. Då detaljplanen inte redogjort tydligt hur dagvattnet ska hanteras i planbeskrivningen kan det finnas ett behov av att göra en dagvattenutredning. Kommunen behöver förtydliga i planbeskrivning om hur dagvattenhanteringen bör tas om hand samt reglera eventuell dagvattenhanteringen i plankartan.

Kommunen behöver också under stycket MKN vatten på sida 22 i planbeskrivningen beskriva slutrecipientens nuvarande statusklassning vilket också kommer sätta planområde i ett större sammanhang. Kommunen behöver även redogöra vilka åtgärder som kan komma att behöva göras just inom detta planområde i förhållande till omkringliggande bebyggelse? Kommunen måste visa vilka åtgärder som görs och kommer att göras i dagvattennätet även uppströms denna plan. Är det den enskildes eller kommunens ansvar att ta hand om dagvattenfrågorna? Och hur ska nödvändiga åtgärder verkligen genomföras? Ovanstående frågor behöver kommunen förtydliga i planbeskrivningen samt reglera eventuell lämplig reglering i plankartan.

##### Hälsa och Säkerhet

###### *Förorenad mark*

Kommunen ska redogöra i planhandlingar vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM, enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden.



### *Klimatanpassning*

I detaljplaner ska kommunen bedöma om det krävs särskilda klimatanpassningsåtgärder för att planområdet ska anses som lämpligt för den användning som planen anger. I föreliggande planområde finns risker för översvämningar från både skyfall som stigande havsnivåer. Båda översvämningsriskerna förväntas öka i framtiden som en konsekvens av ett förändrat klimat. I detaljplanen ska det framgå vilken hänsyn kommunen tar till sådana risker. Kommunen behöver utreda om nuvarande planförslag går att genomföra längs med de delarna av detaljplanen som riskerar att översvämmas utifrån stigande havsnivåer, eller översvämmande vatten utifrån skyfall, samt redogöra för lämpliga klimatanpassningsåtgärder i planbeskrivningen och reglera detta i plankartan.

Kommunen måste särskilt utreda lämpligheten med att planlägga för suterrängvåningar inom området Nebraska, där översvämningsriskerna är som störst. Även inom området Montana är översvämningsrisken stor. Länsstyrelsen bedömer att kommunen måste redogöra hur och var dessa suterrängvåningar ska byggas, åt vilket håll ska de få anläggas, och hur dessa kan påverkas vid till exempel dagvattenhantering, och skyfall.

Vid nybyggnation i Kalmar län ska byggnadens konstruktion klara normalt översvämmande vatten upp till + 2,8 meter över medelvattennivån i RH 2000. I föreliggande planbeskrivning har kommunen angett flera olika nivåer. Anger kommunen andra lägre nivåer än gällande rekommendationer måste man förklara vilka klimatanpassningsåtgärder man gjort eller ämna göra, som motiverar ett sådant ställningstagande. Länsstyrelsens tidigare rekommendationer var att grundläggningsnivån för ny bostadsbebyggelse bör ligga på +2,7 meter över havet i Oskarshamn och Västerviks kommuner. Dessa rekommendationer har upphört att gälla i samband med att Boverket fått det samlade nationella ansvaret för klimatanpassning av den bebyggda miljön. Se vidare boverkets tillsynsvägledning.

Länsstyrelsen vill samtidigt upplysa om att skrivelsen i undersökningen om betydande miljöpåverkan "färdigt golv" ej är lämplig i plansammanhang och kan ej ses som en klimatanpassning. Motivering samt tillhörande resonemang om detta kan läsas i Regeringens beslut Fi2019/01235/SPN där den avslog Mörbylånga kommuns överklagande av länsstyrelsens upphävande av detaljplan. Denna skrivelse måste därför ändras. Kommunen bör lämpligen utgå från grundläggning eller konstruktion.

### **Strandskydd**

I planbeskrivningen är det otydligt om vad inom planområdet som kommunen föreslår att upphäva strandskyddet inom. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan ska det vara tydligt var kommunen vill upphäva strandskyddet, både i planbeskrivningen och i plankartan. Strandskyddet ska heller aldrig upphävas för mer än vad som behövs för att genomföra planen. På plankartan ska även en administrativ bestämmelse finnas som visar var strandskyddet avses upphävas, vilket saknas i nuvarande planförslag.



Kommunen behöver särskilt förtydliga de skäl som ligger till grund för upphävande inom;

- Obebyggda fastigheter – är fastigheterna idag på något sätt inanspråkta?
- *Park och Natur* Länsstyrelsen anser inte att strandskyddet ska upphävas inom Natur och Park, speciellt inom Natur då området har en viktig funktion som fri passage och i övrigt är ett viktigt närrekreationsområde.
- *W1 Öppet vatten* - Länsstyrelsen anser det olämpligt att upphäva strandskyddet inom W1, speciellt då kommunen inte angivit något tydligt syfte med upphävandet eller för den delen motiverat det utifrån strandskyddslagstiftningen.
- *W 2 – Vattenområde med bryggor*. Vid bedömning av anläggandet av bryggor inom vattenområden som är tillgängliga för allmänheten ska särskild hänsyn tas till behovet av bryggor och om behovet kan tillgodoses på annat sätt. Länsstyrelsen kan konstatera att ca 200–300 meter norr om planområdet finns en större ansamling av brygganläggningar. Det framgår inte varför inte behovet av bryggor inte kan tillgodoses inom detta område eller någon annanstans utanför planområdet. Någon bedömning och motivering utifrån strandskyddslagstiftningen är inte heller gjord.

Enligt MÖD (M 4065–12) så innebär inte att en gammal avstyckad tomt kan räknas som i anspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap.18 c § första stycket 1 MB). Kommunens angivna skäl är därmed inte tillämpligt på de obebyggda tomterna.

I planbeskrivningen anger kommunen skäl enligt 7 kap 18 c § p.1 miljöbalken (MB) "har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften." Detta skäl är enbart tillämpligt inom mark som redan är bebyggt med bostadshus och som har en redan etablerad hemfridszon.

Länsstyrelsen ifrågasätter att hela vattenområdet *W1 och W2* planläggs för enskilt huvudmannaskap och att det i genomförandebeskrivningen inte nämns något om en eventuell gemensamhetsanläggning.

#### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning krävs därför inte. Trots att detaljplanen saknar höjdbestämmelser och påverkan på Riksintresse kulturmiljö – Västervik H90, strandskyddet ej är rätt bedömt samt att det råder översvämningsproblematik som kommunen inte verkar känna till så delar länsstyrelsen kommunens bedömning, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra miljöpåverkan till den grad att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

#### **Upplysningar och Rådgivande synpunkter**

*Kulturmiljö*



Utbyggnad av balkonger på husen i kv. Stenhuggaren har tilldelat redan skett och beviljats bygglov för. Länsstyrelsen konstaterar att bebyggelsen inte är utpekad som kärnområde i det kulturmiljöprogram som kommunen håller på att ta fram men varsamhet enligt PBL 8 kap 17 § ska likväl beaktas.

#### *Plankartan*

##### *Upphävande av strandskydd*

Vid upphävande av strandskyddet i detaljplan ska det anges en administrativ bestämmelse för de åtgärderna och inom de områden som föreslås att strandskyddet ska upphävas inom.

#### *W<sup>1</sup> och W<sup>2</sup>*

Länsstyrelsen anser att kommunen borde tydliggöra vad som är skillnaden på dessa två planbestämmelser så det blir lättare att förstå kommunens ambition inom dessa områden. Planbestämmelserna kan i nuvarande form öppna upp för samma

#### *Underjordiska ledningar – u områden*

Länsstyrelsen konstaterar att det i plankartan inte finns några markreservat för underjordiska ledningar i plankartan. Är det så att det inte finns några underjordiska ledningar som behöver skyddas inom planområdet?

#### *Höjdbestämmelse*

Som länsstyrelsen konstaterar under rubriken Riksintresse Kulturmiljö – Västervik H90 så saknas det i plankartan planbestämmelser som reglerar höjden för bebyggelsen i planområdet.

#### *Höjdkurvor*

Länsstyrelsen konstaterar att det för grundkartan för plankartan saknas höjdkurvor.

#### *PARK<sub>1</sub>*

Kommunen bör se över bestämmelsen i plankartan och i planbeskrivningen. Risken finns att plankartan öppnar upp för bebyggelsen som kommunen inte alls hade tänkt sig. Kommunen bör därför se över plankarta och planbeskrivning och synka dessa med varandra.

#### *Plankartan*

Länsstyrelsen bedömer att plankartan på flera punkter är bristfällig. Kommunen behöver göra en redaktionell överblick av plankartan innan kommunen går vidare i planprocessen.

#### **Kommunens kommentar:**

Höjden på bebyggelsen kommer vara densamma som tidigare detaljplan reglerat.

Det är reglerat att dagvattenhantering kan ske på naturmark i plankartan. Detaljplanen ska följa kommunens Dagvattenstrategi som antogs i kommunfullmäktige 2020.

Dagvattenstrategin innehåller mål och principer för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i Västerviks kommun, samt en handlingsplan.



Det finns inga registrerade föroreningar inom eller i närheten av planområdet.  
Ställningstagande för bostäder inom planområdet är taget sedan lång tid tillbaka.

Avsnittet höjda vattennivåer har beaktat era synpunkter och tagit ställning till dem.  
För nybyggnation gäller att huvudbyggnad ska placeras 4 m från fastighetsgräns. För de fastigheter som har sin tomt mot Gamlebyviken kan de inte bygg en huvudbyggnad närmare än 4 m från fastighetsgräns eftersom tomten angränsar mot allmän platsmark. Kommunen kan inte godkänna förfrågningar om huvudbyggnad kan placeras närmre fastighetsgräns. Ingen fastighet ligger nära + 2,8 m.ö.h 4 m in på tomten.

Angående upphävande av strandskydd på obebyggda fastigheter:

I ert yttrande som ni skriver "Enligt MÖD (M 4065–12) så innebär inte att en gammal avstyckad tomt kan räknas som i anspråkstagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap.18 c § första stycket 1 MB). Kommunens angivna skäl är därmed inte tillämpligt på de obebyggda tomterna." Detta kommer leda till negativa konsekvenser för invånarna som verkar och lever där det finns äldre detaljplaner. Kommunen kommer inte kunna gå in och förnya dessa detaljplaner eftersom det då skulle bli en stor planskada i förlorad byggrätt. Om nu kommunen väljer att gå vidare så kan det bli dyrt för skattebetalarna att behöva lösa ut sakägarna som förlorar sina rättigheter som detaljplanen har gett dem. Om detaljplanen föranleder en planskada ska detta beaktas vid en intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. Detta skulle kunna föranleda att stora resurser läggs på detaljprocesser som fastnar i slutet av sin process. Detta är inte hållbart. "Rätten för fastighetsägare och andra sakägare att få ersättning eller kunna kräva inlösen till följd av beslut enligt plan- och bygglagen regleras i lagens fjortonde kapitel."

## 2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### Huvudmannaskap

Vid delat/enskilt huvudmannaskap skall huvudmannaskapet redovisas som en administrativ bestämmelse i plankartan.

### Strandskydd

I planbeskrivningen framgår att strandskyddet avses upphävas pga. återinträde. Dock redovisas inget upphävande i plankartan.

### Ska exploateringsavtal tecknas?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet det förefaller som en sådan situation där det är vanligt att exploateringsavtal tecknas sker. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens



huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

Delar av planen som bör förbättras

#### **Grundkartan**

Grundkartan kan kompletteras med koordinatkryss.

Byggnaderna bör ej redovisas med färgsättning då det riskerar täcka/dölja planbestämmelser eller användning. Illustrationer bör alltid redovisas i separata handlingar.

#### **Kommunens kommentar:**

Handlingarna har justerats utifrån synpunkterna ovan, dock inte koordinatkryss.

### **3. Trafikverket**

Inga statliga vägar berörs direkt av planförslaget som är beläget inom kommunalt väghållningsområde. Planområdet ligger ca 3 kilometer väster om E22.

Trafikverket har ingen erinran mot planförslaget.

#### **Kommunens kommentar:**

Noterat.

## **KOMMUNALA ORGAN**

### **4. Miljö- och byggnadsnämnden**

Flera av bestämmelserna behöver ses över då de antingen gör befintliga byggnationer planstridiga, eller där det är tydligt att bestämmelse har föreslagits utan förståelse för dess innebörd. Detta behöver ändras innan detaljplanen kan antas och gäller följande bestämmelser:

- F1 i kvarteret stenhuggaren. I teorin kan en stor del av fastigheten täckas av komplementbyggnad, det bör således finnas en gräns för byggnadsarea.
- F3 i nästan samtliga kvarter där bestämmelsen finns. Många byggnationer kommer på grund av bestämmelsen att bli planstridiga, framförallt i kvarteret Maryland.
- P1 i alla villakvarter. Bestämmelsen säger att byggnad ska placeras 4 m från gräns, men i samtliga kvarter finns huvud- och/eller komplementbyggnader i





fastighetsgräns. Bestämmelsen borde istället formuleras som "ny- eller tillbyggnad ska ske minst 4 m från fastighetsgräns."

- E2 är något otydlig. Är det 25% som gäller, eller är det en "fast yta"? Denna yta (eller bestämmelsens utbredning) bör ses över då en del fastigheter antingen redan nyttjat ytan eller med den nya bestämmelsen kommer få en minskad byggrätt.
- Flera av fastigheterna närmast Gamlebyviken har stödmurar och utfyllnader mot den nordöstra fastighetsgränsen. Även flera fastigheter inom Amerikaområdet har på senare år byggt stödmurar ut mot gata. En bestämmelse som anger högsta tillåtna höjd för murar och markförändringar behövs i området för att bevara karaktären och inte påverka trafiksäkerheten negativt.

**Kommunens kommentar:**

Planbestämmelse f<sub>1</sub> har preciserats. Strukturen i området är att de flesta husen i amerikaområdet har uppförts fristående. Det finns enstaka hus som inte är det men avsikten är att bibehålla befintlig struktur. Planbestämmelse P1 har inför samråd 2 justerats till huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. e2 har ändrats till Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean. Fastigheterna i Maryland får behålla den byggrätt som de har idag. Plankartan har uppdaterat efter ert önskemål.

## 5. Västervik Miljö & Energi AB

Förtydliga gärna bestämmelsen för synpunkter på detaljplanen för naturområde så att det framgår att dagvatten kan omhändertas här.

Stycket om anslutningsavgifter bör formuleras: Västervik Miljö & Energi AB tar ut avgift för anslutningar enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Västervik Kraft Elnät AB har behov av ett E-område inom planområdet.

**Kommunens kommentar:**

Era synpunkter har blivit tillgodosedda i plan- och genomförandebeskrivningen samt plankartan.

## 6. Kulturenheten

Kulturenheten har inget att invända gentemot rubricerad detaljplan. De kulturhistoriska värden är låga. Inga kända fornlämningar finns på platsen.

**Kommunens kommentar:**

Noteras.



## 7. Mark och exploatering

Det jag tänkte på i genomförandebeskrivningen var texten om huvudmannaskap på sidan 24. Här har samfälligheten Stenhuggaren s:1 felaktigt benämnts som servitut istället.

På samfälligheten Stenhuggaren s:1 finns redan i dagsläget en gemensamhetsanläggning bildad, Stenhuggaren ga:1.

På sidan 25 under gemensamhetsanläggningar står det planen medger att det bildas en gemensamhetsanläggning samt att det ska bildas en inom kv Stenhuggaren.

### Kommunens kommentar:

Detta har justerats.

## SAKÄGARE

### 8. Indiana 3

Nedan några synpunkter kopplat till detaljplanen för Amerikaområdet samt Stenhuggaren 1:

- Privata bryggor - Regelverken för byggnation av bryggor bör klargöras avseende: byggtillstånd, allmän tillgänglighet, ansvar, säkerhet, underhåll etc. Om nu tillkomst av privata bryggor ska tillåtas över huvud taget? Självklart ska invånare i en kuststad som Västervik uppmuntras till båtliv, men det betyder inte att alla som äger båt per automatik ska kunna ockupera en bit av strandremsan längs med Gamlebyviken.

**FÖRSLAG:** Kommunen bör ta initiativet och installera flytbryggor där båtägare erbjuds hyra båtplatser under ordnade former som exempelvis i Gertrudsvik. På så sätt skulle många fler kunna erbjudas bryggplats.

- I Amerikaområdet fanns en lekplats fram till 2019, när kommunen plötsligt ansåg att den inte längre behövdes och den togs bort. Där kommer i stället en massa sly att ta över den ytan. Nu sker det en föryngring i Amerikaområdet där familjer med små barn flyttar in som säkert uppskattar gemensamma lektyor för sina barn.

**FÖRSLAG:** Bollplanen i Amerikaområdet som benämns "Park", planeras om till en kombinerad boll- och lekplats som uppfyller barns behov och som uppmuntrar till utomhusaktiviteter.

- Områden som benämns "Natur" bör vårdas med jämna mellanrum. Att röjas från allt vildvuxet sly och vildvuxna träd och i stället låta ståtliga ek- och bokträd framträda.

**FÖRSLAG:** Upprätta en underhållsplan för dessa områden men börja med en ordentlig uppsnygning.

### Kommunens kommentar:

Följande har skrivits in i plan- och genomförandebeskrivningen



”Kommunen har som ambition att samordna brygganläggningar och att dessa ska förvaltas via gemensamhetsanläggning. Nya större brygganläggningar kan ersätta mindre bryggor längs med Gamlebyviken. Avsikten är att befintliga bryggor inom W området (öppet vatten) ska kunna ersättas av en gemensam brygganläggning inom W1 området (vattenområde med bryggor). Brygganläggningen ska vara till för alla.”

Det finns möjligheter att anlägga en lekpark inom parkområdet, det är dock inte en fråga som planförslaget kommer utreda.

Detaljplanen reglerar inte om det ska finnas någon skötselplan. Skötselavtal upprättas av mark- och exploatering.

## 9. Maryland 2

### Behövs verkligen ny detaljplan för Amerikaområdet?

Syftet enligt förslag på ny detaljplan för Amerikaområdet är att suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Det finns endast en obebyggd fastighet i området där bygglov redan har inlämnats enligt nuvarande detaljplan. Således fyller inte en ny detaljplan någon funktion eftersom alla andra fastigheter har svårt att anordna eventuell ny suterrängvåning i efterhand då deras villor redan är byggda. Det är med all sannolikhet mycket kostsamt att gräva under befintlig byggnad, vilket inte gör möjligheten särskilt attraktiv. De flesta fastigheter i Amerikaområdet har friliggande villor från 70-talet och framåt, och de har med största säkerhet fått bygglov för de hus som byggts. Enligt kommunens prislista för detaljplansändringar så kommer en så här stor planändring kosta flera hundratusen kronor. Är det verkligen väl spenderade kommunala medel när syftet inte fyller någon reell funktion? Vi förslår istället att befintlig detaljplan för Amerikaområdet kvarstår samt att man enbart gör en mindre ändring för balkonger på Stenhuggaren 1.

### Om nu kommunen trots allt beslutar att spendera stora pengar på ny detaljplan för Amerikaområdet så har vi följande synpunkter.

#### 1. Byggrätt

Efter över 45 år vill kommunen väsentligt försämra fastighetsvärdet för tre fastigheter enligt förslaget, Maryland 2, 3 och 4. Fastighetens byggrätt har stark korrelation med fastighetens pris. Alla andra fastigheter i förslaget skall få utökad byggrätt med 5%, medan Maryland 2, 3 och 4 enligt förslaget får mindre byggrätt än i nuvarande detaljplan. De små tomterna skall således få bebyggas så att Amerikaområdet upplevs som ännu tätare medan de stora tomterna inte ges samma möjlighet trots att effekten där inte kommer att bli lika stor förtätningssupplevelse.

Syftet med förslaget anges som ”att reglera byggrätten till en lämplig nivå som motsvarar ett modernt villaområde”. Amerikaområdet är inte ett modernt villaområde utan uppbyggt på 70-talet. Om byggrätten för fastigheterna skall ökas till 25% så anser vi å det bestämdaste att det skall gälla alla fastigheter i området, som fallet är idag, där samtliga fastigheter har 20% byggrätt.



## 2. Granne får veto på byggnation i tomtgräns

Flera av fastigheterna har idag någon byggnad direkt i tomtgräns (huvudbyggnad eller komplementbyggnad). Vårt juridiska ombud har påpekat för oss att om granne får veto vid återbyggnad av nedbrunnen/förstörd byggnad i tomtgräns så kan processen bli mycket långdragen och kostsam. Kommunen har under över 45 år på ett bra sätt hanterat byggnation i tomtgräns genom bygglov men att ändra detta i efterhand kan få oförutsedda konsekvenser för fastighetsägarna. Det är ju trots allt bara en tomt som inte är bebyggd. Tillbyggnader kan säkerligen fortsättningsvis också hanteras på samma adekvata sätt av kommunen som görs idag, som enligt det nya detaljplaneförslaget kommer vara fallet för fastigheterna Minnesota (dvs, undantag från veto av granne).

## 3. Bygghöjd

Vissa fastigheter har enligt dagens gällande detaljplan rätt att bygga vindsplan, men har kanske inte utnyttjat detta. Vid ändring från högsta byggnadshöjd till högsta nockhöjd måste hänsyn tas till dessa fastigheter. Inskränkning att bygga till i tomtgräns på grund av grannegodkännande kan få till följd att enda sättet att få till nödvändig yta i en fastighet är att lägga till ett vindsplan. Vid fastställande av högsta nockhöjd måste därför eventuellt framtida vindsplan tas hänsyn till, och inte endast befintlig nockhöjd.

## 4. Minnesota har inte krav på endast friliggande villor (f3)

Fastigheterna Minnesota har inte krav på att vara friliggande villor enligt förslaget. Vi tycker att det bör kvarstå. Att bygga något annat än friliggande villor i Amerikaområdet (exempelvis radhus eller kedjehus) vore att drastiskt ändra områdets karaktär.

### **Kommunens kommentar:**

Hänvisar svar som står i plan- och genomförandebeskrivningen angående syftet med detaljplanen: *"Miljö- och byggnadskontoret har kommit in med en förfrågan om att ändra Detaljplan för Florida, Nord- och Sydamerika, Skogshaga, del av Djurgården m.m. i Västervik för att möjliggöra utbyggnad av balkong i kv Stenhuggaren samt att suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar i amerikaområdet. Flertalet i kv Stenhuggaren har redan byggt till balkonger till sina fastigheter fastän det egentligen är planstridigt. Bygglov har kunnat bli beviljade förutsatt att närmsta granne/grannar har samtyckt. I amerikaområdet har de flesta byggt suterränghus, dock finns en osäkerhet på ett visst antal fastigheter om de har uppförts i suterrängplan eller om de har tillskapat en våning till."*

I amerikaområdet finns det fastighetsägare som har ansökt om bygglov för tillbyggnad. Bygglovshandläggaren har inte kunnat bevilja bygglov för att byggnaden är planstridig enligt befintlig detaljplan. I stället för att skicka ut tjänstepersoner från Samhällsbyggnad samt Miljö- och byggnadskontoret för att inventera vilka byggnader som är planstridiga så är det mer resurseffektivt och ekonomiskt att göra en ny detaljplanen för hela området.

Byggrätterna i det nya planförslaget har anpassats till fastigheternas storlek.



Planbestämmelserna gällande byggnadshöjd har utgått från bestämmelserna i befintlig detaljplan.

Planbestämmelsen  $f_1$  (tidigare  $f_3$ ) har lagts till på kvarteret Minnesota.

Planbestämmelse  $p_1$  har justerats i det senaste planförslaget.

De fastigheter som tidigare har medgivits bygga inredd vind ska inte förlora den rätten.

## 10. Nordamerika 5

1. Det bör upprättas en särskild skötselplan för området både när det gäller grönytor och framförallt allmänhetens tillgång till vattenområdet längs med Gamlebyviken, se Gertrudsviksområdet som ex.
2. De, på kommunens svartbyggda bryggorna bör snarast tas bort.
3. cykelbanan som enligt dagens plan ska finnas mellan Indianstigen 6 och 8 bör snarast iordningställas för att bli öka trafiksäkerheten och möjliggöra allmänhetens tillgång till vattenområdet.
4. Nuvarande detaljplan anger att Amerikavägen med flera vägar inte ska ha genomfartstrafik detta bör ändras alternativt bör smalaste gatan i området inte ha genomfartstrafik. Framförallt nu när i princip alla tomter på Indianstigen är bebyggda.
5. Fastigheterna närmast vattnet bör inte få byggas högre än vad dagens plan tillåter och inte heller bör tillåten byggnadsarea ändras.
6. I nya planen bör det framgå att kommunen tänker göra en kommunal badplats detta för att allmänheten bör kunna få flera möjligheter till stadsnära bad.

### Kommunens kommentar:

1. Detta är inget som styrs i detaljplan. Mark- och exploatering beslutar vilka områden som ska omfattas av en skötselplan.
2. Miljö- och byggnadskontoret är tillsynsmyndighet i ärenden som rör bryggor som saknar lov.
3. Den nya detaljplanen regleras marken som naturmark och inom denna bestämmelse kan en gång- och cykelväg inrymmas. I dagsläget finns dock ingen plan på att anlägga en gång- och cykelväg på denna sträcka.
4. Detaljplanen syftar till att bibehålla den befintliga gatustrukturen.
5. Detaljplanen föreslås ge samtliga fastigheterna samma byggnadshöjd som i befintlig detaljplan. Dock en något utökad byggnadsarea, från att 20 % till att 25 % av fastighetsarean får bebyggas.
6. Bryggorna regleras så att de ska vara tillgängliga för allmänheten, för t.ex. bad. Dock regleras inga områden som specifikt ska användas för bad.

## 11. Nordamerika 6

Vi tycker att samtliga förändringar i detaljplanen är onödiga då området redan är bebyggt så när som på en eller två tomter. Det är olämpligt och slöseri med resurser att kommunens tjänstemän lägger arbetstid och pengar på att ta fram en detaljplan för ett område som redan är färdigt. Frågan är vad de egentliga orsakerna är till att man ser över detaljplanen för ett helt område när endast en



eller två tomter återstår att bebygga. Har dessa tomtägare större inflytande över kommunen än andra?

I plan- och bygglagen framgår att en ändring av detaljplan inte bör göras för att legalisera avvikelser för byggnadsåtgärder på enstaka fastigheter. Detta är precis det som görs för Amerikaområdets del då det endast återstår en eller två fastigheter att bebygga.

En ändring i detaljplanen bör endast göras om syftet är klart och här känns syftet högst oklart då samtliga fastigheter utom två redan är bebyggda.

Om det inte framgått tidigare anser vi att ändringarna i detaljplanen inte bör genomföras. Resurserna som det tar i anspråk kan läggas på annat.

**Kommunens kommentar:**

Hänvisar svar som står i plan- och genomförandebeskrivningen angående syftet med detaljplanen: *"Miljö- och byggnadskontoret har kommit in med en förfrågan om att ändra Detaljplan för Florida, Nord- och Sydamerika, Skogshaga, del av Djurgården m.m. i Västervik för att möjliggöra utbyggnad av balkong i kv Stenhuggaren samt att suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar i amerikaområdet. Flertalet i kv Stenhuggaren har redan byggt till balkonger till sina fastigheter fastän det egentligen är planstridigt. Bygglov har kunnat bli beviljade förutsatt att närmsta granne/grannar har samtyckt. I amerikaområdet har de flesta byggt suterränghus, dock finns en osäkerhet på ett visst antal fastigheter om de har uppförts i suterrängplan eller om de har tillskapat en våning till."*

I amerikaområdet finns det fastighetsägare som har ansökt om bygglov för tillbyggnad. Bygglovshandläggaren har inte kunnat bevilja bygglov för att byggnaden är planstridig enligt befintlig detaljplan. I stället för att skicka ut tjänstepersoner från Samhällsbyggnad samt Miljö- och byggnadskontoret för att inventera vilka byggnader som är planstridiga så är det mer resurseffektivt och ekonomiskt att göra en ny detaljplanen för hela området.

## 12. Stenhuggaren 43

### PLANKARTAN

På plankartan saknas, inom kv. Stenhuggaren, befintlig förrådsbyggnad inom PARK1 (ca 7,5 kvm, bygglov 2013), många av befintliga balkonger och uterum på radhusen samt befintlig anläggning/upplag för avfallssortering. Platsen för samfällighetens avfallssortering, 5,1 x 11,5 m stor, är placerad vid den gemensamma parkeringen men på Naturmark inom fastigheten Västervik 3:1 (bygglov och kommunens medgivande 2015).

Inom kv. Stenhuggaren bör det förtydligas om egenskapsgränsen för korsprickad mark är lika med gräns till befintliga radhus (exklusive ev. befintliga balkonger/uterum) På Stenhuggaren nr 9 är dock en hörnbalkong och på nr 34 en annan tillbyggnad utanför gränsen för korsprickad mark?



### Planbestämmelser

#### **PARK1**

Marken inom PARK1 får bebyggas med 50 kvm, men med vilken typ av area? Är det byggnadsarea? Planen reglerar inte heller höjden på byggnationen.

#### **Korsprickad mark och f1**

På denna mark får endast komplementbyggnader finnas. En komplementbyggnad är en fristående liten byggnad som hör till ett en- och tvåbostadshus, typ uthus, garage. Enligt bestämmelsen i **f1** får dock balkong och uterum uppföras inom korsprickad mark. Men bestämmelserna strider då mot varandra eftersom balkong och uterum, om de är sammanbyggda med bostadshuset/huvudbyggnaden, inte är komplementbyggnader utan del av huvudbyggnaden. De kan inte heller räknas som "andra byggnadsverk/anläggning såsom altan el parkering", alltså ej byggnader, vilka, enligt Boverket, är tillåtna inom korsprickat område.

#### **f1**

Anger avstånd 3 m från *fasad*. Bör stå *huvudbyggnadens* fasad.

#### **f2**

*Suterrängvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar suterrängvåning.* Förutom att ordet suterrängvåning står en gång för mycket, så verkar inte tillåtet antalet våningar stå någonstans på plankartan?

Inom kv. Stenhuggaren är alla radhusen byggda med en våning plus suterräng, i enlighet med detaljplanen från 1969 med beteckningen BS1 och tillagt i planbeskrivningen "med möjligheter till suterrängvåning". Blir beteckningen här också en våning plus f2?

#### **p1**

*Byggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns*

I planbeskrivningen sid 13 står att man får bygga närmre efter medgivande från granne. Eftersom det är plankartan som "gäller" bör texten om grannemedgivande läggas till plankartan samt kanske kompletteras med precisering av vilken granne som ska medge placeringen, t.ex. *berörd*.

### **PLANBESKRIVNINGEN**

Texten i sin helhet bör korrekturläsas och justeras för större tydlighet och språklig riktighet.

Det står på flera ställen i texten att kv. Stenhuggaren är bebyggd med kedjehus. Kedjehus är en typ av radhus som har en mer friliggande karaktär t.ex. med mellanliggande garage. Aktuell bebyggelse är vanliga radhus utan mellanliggande delar och bör benämnas *radhus*.

I texten förekommer det att ordet *fastigheter* används när det är byggnader man avser. T.ex. sid 13 under P1 och sid 17 under Stadsbilden. En fastighet är inte en byggnad utan ett mark- eller vattenområde.





I texten, på flera ställen, blandas det som handlar om amerikaområdet och kv. Stenhuggaren, så otydlighet uppstår om vad som gäller var. T.ex. på sid 16 om befintliga detaljplaner.

Sid 7

Under Områdesbeskrivning bör, om man ska vara noggrann, stå att området ligger *nordväst* om Västerviks centrum och *sydost* om Gertrudsvik.

Sid 8

Om Markägoförhållanden står att fastigheterna inom planområdet är privatägda. Inom området finns också kommunala fastigheter, om än inte bebyggda.

Sid 9

I styckena om kv. Stenhuggaren blandas text om privata bostadsfastigheter med text om samfällad mark i området på ett otydligt sätt. Mitt i kvarteret är det inte heller någon Naturmark utan Park och det finns redan ett gemensamt förråd där (bygglov 2013) Texten är också otydlig när den föreslår grillplats som exempel på tillåten byggnad. En grillplats är per definition ingen byggnad såvida det inte byggs ett tak över.

Sid 11

Under *Vattenområde* står: *Med index 1 och 2 anges förutsättningar för respektive vattenområde. Övrigt vatten inom planområdet ska hållas öppet, fritt från konstruktioner.* Men det finns inget vatten inom planområdet som är *övrigt*, endast med index 1 eller 2!

Texten om W1 blir otydlig, då det för denna beteckning nämns *småbåtshamn*, och det enligt plankartan är inom W2 som bryggor ska samlas.

Sid 12

Texten om W2 antyder att strandskydd ska gälla inom andra delar av planområdet. Detta motsägs av texten om Strandskydd på sid 26-27.

I sista stycket står att högsta nockhöjd ska ersätta högst antal våningar. (Men på sidan 9 står: *I befintlig detaljplan regleras en högsta byggnadshöjd. Detta avses ersättas med en högsta nockhöjd?*) Då beteckningen antal våningar inte är utritad på kartan framgår det inte vilka fastigheter som omfattas. På vissa fastigheter ska antal våningar betecknas och omfatta även suterrängvåning. Vilka det är framgår inte heller. Hoppas på betydligt större tydlighet i granskningsskedet.

Sid 13

Angående texten om Korsprickad mark och f1, se ovan under Planbestämmelser **Korsprickad mark och f1.**

Sid 17

Angående kv. Stenhuggaren. *Komplementbyggnader kommer att tillåtas på framsidan.* Med korsmark på både fram och baksida av husen tillåts komplementbyggnader också på baksidan, liksom balkong och uterum på båda sidor enligt f1.





Av text i tredje stycket (troligen) om kv. Stenhuggaren framgår att *Befintlig detaljplan medger att det högst får byggas i en våning. Denna planbestämmelse kommer ersättas med högsta nockhöjd.*

Då husen idag är byggda med en våning plus suterräng i enlighet med detaljplanen från 1969, kan det ifrågasättas om det är lämpligt med en högsta nockhöjd. En tydligare beskrivning bör då ges hur högsta nockhöjd beräknas när huset är byggt i suterräng och inte på plan mark som beskrivande figur visar.

Sid 25-26

Det bör förtydligas om planavgift kommer att tas ut vid bygglov för tillbyggnad med balkong/uterum i kv. Stenhuggaren.

stjärnklart

Sid 27

Tredje stycket. Ordet *fastigheterna* bör ev. kompletteras till *bostadsfastigheterna* då marken närmast vattnet också är en fastighet.

#### Kommunens kommentar:

Primärkartan har inte uppdaterats sedan vissa balkonger och förråd färdigställdes. Dessa kommer att mätas in under hösten och synas i plankartan när planförslaget skickas ut på granskning. Detaljplanen avser att parken bebyggs med maximalt 50 kvm byggnadsarea. Detta kan förtydligas i detaljplanen. Kommunen har valt att inte reglera någon byggnadshöjd eftersom det ska skapas ett större utrymme för gemensamhetsanläggningen att bestämma vad de vill ha eller är i behov av. Byggnaden/byggnaderna kommer prövas i bygglovsansökan.

Formuleringen för balkong kommer att korrigeras i plankartan: tidigare stod det balkong och uterum får uppföras högst 3 meter från fasad. Ny bestämmelse lyder: balkong och uterum får skjuta ut max 3 meter från fasadliv mot Gamlebyviken. Balkong medges endast på baksidan. En 3 meter bred remsa av de korsprickade marken har tagits bort från radhusen för att inte bestämmelserna ska gå emot varandra.

I planhandlingarna stod det att antal våningar kanske skulle ersättas med en högsta nockhöjd i stället. Det är anledningen varför inte det står en siffra för antal våningar. Till granskningsskedet kommer kommunen ha tagit ställning om plankartan ska reglera antal våningar eller/och högsta nockhöjd.

Korrigeringar har gjorts i planbeskrivningen efter synpunkterna som har lämnats.

På sid 9 skrivs det om planerad bebyggelse eller hur mark- och vattenområden ska användas. I stycket beskrivs planförslagets intention. I befintlig detaljplan är kv Stenhuggaren 1 reglerad som kvartersmark. I det nya planförslaget så har kvartersmark lagts in där radhusen är och mitten av området där det finns en grönyta har reglerats som park. Det finns en gemensam samfällighet och planförslaget kommer att medge en tillkommande byggrätt på 50 kvm. Om den används är upp till er i samfälligheten. Hur ni väljer eller vad ni väljer att bygga är upp till er. I planbeskrivningen ges två



exempel vad som skulle kunna byggas, texten har korrigerats så att det står grillplats med tak.

För vattenområde W1 och W2 har dessa korrigerats till W- öppet vatten samt W1 vattenområde med bryggor för att göra texten mer lättförståelig.  
Strandskyddet avses inte att upphävas inom vattenområde W- öppet vatten.

Hur vidare nockhöjd ska regleras eller ej för kvarteret Stenhuggaren har diskuterats fram och tillbaka. Kommunen har efter överväganden beslutat att låta gamla skrivelsen från befintlig detaljplan vara kvar. Alltså kommer det stå i den nya detaljplanen att bebyggelsen ska vara i en våning med suterrängvåning.

Mindre tillbyggnader som balkonger på en- och tvåbostadshus inom detaljplanelagt område är undantagna från bygglovsplikten. Dock gäller att balkongens utformning och placering måste stämma överens med gällande detaljplan. Inglasning av balkong är en tillbyggnad som ökar byggnadens volym och ändrar byggnadens yttre utseende. En inglasning kan också påverka byggnadens brandskydd och utrymningsvägar. Därför behövs ofta bygglov, men ibland ska du göra en anmälan.

### 13. Stenhuggaren 51

Radhuslängorna på Stenhuggaren byggdes på 70-talet med mycket stora fönsterytor på östsidan, som framgår av Bild 1, för att fånga den fantastiska utsikten över Gamlebyviken med omnejd. Det var inte meningen att det skulle byggas balkonger och därav byggnadsutseendet. Fönsterytan upptar större delen av östra fasaden (ca 82 % av bredden) och avståndet mellan fönster och grannfastighet är mindre än 1,5 meter, vilket medför att en grannbalkong kommer mycket nära fönstren och skapar störande byggnationer för utsikten och den fantastiska miljön.



Bild 1 Vägarean utgörs till stor del av fönster.

Dessutom uppstår ett betydande integritetsproblem då en balkong byggs, då det skapas fri insyn från en balkong in i grannens vardagsrum på övervåningen. Avståndet mellan balkonger och grannens fönster är så kort och vinkeln därigenom så stor att man kan se rakt in i grannens rum på bara cirka två meters håll. Det gör att det kan kännas som ett mycket stort intrång i privatlivet.

Detta insågs säkert när befintliga detaljplanen beslutades och löstes genom att förbjuda byggnation på fastigheternas östra tomtareor genom att punktpricka nämnda tomtarea.

I den utskickade skrivningen om ändring av detaljplanen står det felaktigt att

*Majoriteteten i kv Stenhuggaren har redan byggt till balkonger ....*



Det har byggts 26 balkonger på dessa 64 fastigheter, vilket är 41 % och alltså inte en majoritet.

Även om dessa balkonger planstridigt redan har byggts anser vi att nuvarande detaljplan ska fortsätta att gälla för Stenhuggaren och att det inte ska beslutas om någon ändring.

**Kommunens kommentar:**

Befintlig detaljplan skriver inget om varför fastigheterna har reglerats med prickmark (marken får inte bebyggas) framför fasaden.

Plan- och genomförandebeskrivningen har korrigerats angående hur många som har byggt till balkong i kv Stenhuggaren.

Övriga synpunkter noteras.

#### 14. Stenhuggarens samfällighetsförening

Samfälligheten Stenhuggaren ställer sig positiv till presenterat förslag till detaljplan. Övergången från prickmark till plusmark samt planbestämmelser som tillåter balkonger och uterum kommer förbättra situationen för våra medlemmar och möjliggöra en rättvis utveckling av vårt område. Vi ser också positivt på att det skapas en byggrätt i vår lekpark eftersom det underlättar förvaltningen av samfälligheten att kunna bygga en gemensam förvaring för våra redskap.

Dock har vi en mindre synpunkt på utformningen av planbestämmelsen f1 som reglerar just balkonger och uterum. Bestämmelsen säger att båda typerna av byggnationer får placeras maximalt 3 m från fasaden på våra hus. Vi instämmer i att det här är en lämplig bestämmelse på nordöstra långsidan (mot vattnet) eftersom husen där ligger nära tomtgräns. Bestämmelsen är dock mindre lämplig på den sydvästra långsidan samt på längornas gavlar eftersom man där skulle kunna bygga större uterum utan att för den skull komma för nära vare sig våra egna lokalgator eller allmän plats. Det har också i vår förening funnits önskemål om att bygga uterum mellan befintligt hus och komplementbyggnad i minst ett fall där bygglov nekats på grund av den nu gällande detaljplanen.

Vårt förslag är att bestämmelsen f1 omformuleras på följande sätt:

”Balkong och uterum får uppföras högst 0,5 m från allmän plats”

Detta borde ge önskad reglering mot allmän plats men öppna för en friare bebyggelse där man bygger ”inom” sin egen tomt. Eventuellt skulle bestämmelsen också kunna kompletteras med en maximal byggyta om den bedöms bli för frikostig i den här utformningen.

Vidare finns nedanför vårt område en mycket uppskattad badbrygga. Den tillhör inte samfälligheten och vem som ursprungligen byggt den är för oss okänt. Den används



dock mycket flitigt både av våra medlemmar och andra närboende men även av andra som rör sig på gc-vägen längs vattnet. Det kommer ofta grupper av ungdomar cyklande till bryggan för bad. Bryggan saknar troligtvis tillstånd men är en tillgång för en stor grupp människor och det vore tråkigt om den behövde tas bort. Bryggan är den nordligaste av de bryggor som ritats in på plankartan söder om W2-området. Vi föreslår att det planbestämmelse som tillåter badbrygga på platsen.

**Kommunens kommentar:**

Utformningsbestämmelserna gällande uterum och balkong har formulerats om, dock kvarstår att de max får skjuta ut 3 meter från fasad. Detta för att behålla radhusområdets karaktär och för att respektera grannar som inte väljer att bygga till.

Bryggområdet har utökats där den nämnda bryggan ingår.



## Inkomna yttranden samråd 2

### STATLIGA ORGAN

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2021-04-20 |
| 2. Lantmäteriet  | 2021-03-22 |

### KOMMUNALA ORGAN

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2021-04-21 |
|-------------------------------|------------|

### SAKÄGARE

- |  |            |
|--|------------|
| 4. Stenhuggaren 4,5,14,21,33,34, 57                      | 2021-04-05 |
| 5. Minnesota 3   | 2021-03-04 |
| 6. Stenhuggaren 51                                       | 2021-03-26 |
| 7. Stenhuggaren 57                                       | 2021-03-31 |
| 8. Maryland 3,4  | 2021-03-31 |
| 9. Stenhuggaren 33                                       | 2021-03-20 |
| 10. Montana 2  | 2021-03-30 |
| 11. Stenhuggaren 43                                      | 2021-03-18 |
| 12. Stenhuggaren 8,9,16,17,24,25,32,33,40,41,48,49,56,64 | 2021-04-01 |

### ÖVRIGA

- |          |            |
|----------|------------|
| 13. E.ON | 2021-04-07 |
|----------|------------|



## STATLIGA ORGAN

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Planen behöver utifrån prövningsgrunden hälsa och säkerhet bearbetas enligt Länsstyrelsens synpunkter. Utöver det behöver länsstyrelsens synpunkter under Rådgivande beaktas.

Prövning enligt 11 kap 10 § PBL

- Hälsa och säkerhet

#### Hälsa och säkerhet

##### *Buller*

Kommunen redovisar på sidan 29-30 i planbeskrivningen vilka riktvärden som gäller för buller vid bostadsbyggnader. Länsstyrelsen har uppmärksammat att kommunen inte har beskrivit hur det aktuella planområdet påverkas av buller. Kommunen behöver visa att riktvärdena för buller inte överskrids, till exempel med hjälp av Boverkets beräkningsmodell. Särskilt viktigt är att utreda de större vägarna i anslutning till planområdet, Norra vägen och Sankta Gertruds väg. Om kommunens beräkningar visar att bullervärdena uppgår till 55 dBA eller mer behöver en bullerutredning tas fram som visar planområdets bullerförhållanden idag och framöver (år 2040). Om riktvärdena för buller överskrids behöver kommunen genomföra lämplig reglering i plankartan.

#### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därför inte krävs.

#### Rådgivande

##### **Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering**

Dagvattenhanteringen har förtydligats i planbeskrivningen och reglerats motsvarande i plankartan sedan förra samrådet. Det som står om MKN vatten i planbeskrivningen på sidan 32 kan med fördel skrivas in även på sidan 35 där MKN vatten också ska beskrivas. Detta för att förtydliga statusklassning och mål för berörda vattenförekomster, vilka eventuellt är recipienter för exploatering men även för att sätta in planförslaget i ett större sammanhang. Alternativt kan en hänvisning skrivas in under avsnittet om MKN vatten på sidan 35 till sidan 32.

##### **Legalisering av bryggor**

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att en brygga legaliseras inte nödvändigtvis bara för att strandskyddet upphävs i ett vattenområde. Uppförande av brygga definieras som vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken (MB). Mindre bryggor upp till 3000 m<sup>2</sup> är anmälningspliktig vattenverksamhet och anmälan görs till Länsstyrelsen. Större bryggor kräver tillstånd och detta söks hos Mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsen kan endast hantera bryggor inom ramen för



anmälningsplikten innan de har uppförts. En redan befintlig brygga kan endast legaliseras enligt 11 kap. MB om man söker tillstånd för den i efterhand.

I 11 kap. 12 § MB finns en undantagsbestämmelse: "om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena" så krävs varken tillstånd eller anmälan. Bestämmelsen innebär att man på egen risk kan utföra mindre anläggningar i vattnet utan att någon myndighet godkänner det.

Länsstyrelsen beslutade under 2015 om en "bryggpolicy" för att förtydliga för vilka typer av bryggor som undantagsregeln är tillämplig:

- bryggkonstruktionen är antingen en flytbrygga, en brygga anlagd på stenkistor eller en pålad brygga och,
- bryggkonstruktionen uppgår till maximalt 30 m<sup>2</sup> med en maximal bredd av 1,5 m och,
- vatten, vid normalvattenstånd, kan röra sig fritt under minst 75 % av bryggans yta och
- anläggandet utförs i sjö eller kustvatten och,
- anläggandet inte utförs inom skyddade områden så som nationalpark, naturreservat, Natura 2000-område och biotopskyddsområden och,
- anläggandet inte utförs under perioden 15 mars – 15 juli för att inte störa lekande fisk eller häckande fåglar

Länsstyrelsen kan bedriva tillsyn på uppförda bryggor för att de ska få en utformning som har så liten påverkan på naturmiljön som möjligt, det innebär dock inte att de "legaliseras" eller är friskrivna från framtida tillsynsåtgärder.

### **Kulturvärden**

Planförslaget saknar en beskrivning av vilka kulturvärden som finns inom området. Kulturvärden utgör ett allmänt intresse enligt PBL och ska därför hanteras inom i en detaljplan. För att avgöra om planens genomförande påverkar eller skadar kulturvärdena måste de först identifieras och redovisas. En beskrivning av platsens kulturvärden utgör en förutsättning för att kunna avgöra kulturmiljöintressets dignitet, samt avväga det gentemot andra intressen. Det är också en förutsättning för att undersöka planens ställningstaganden och miljöpåverkan.

Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med en sådan beskrivning.

### **Förorenade områden**

Länsstyrelsen ser positivt på att det i planbeskrivningen på sidan 40–41 står hur eventuella påträffade föroreningar ska hanteras. Det behöver dock också framgå i planbeskrivningen vilka riktvärden som ska gälla inom planområdet. Vedertagna nivåer för bostäder är känslig markanvändning, KM, enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden.

### **Fel i handlingarna**

Länsstyrelsen noterar att i plan- och genomförandebeskrivningen står "granskningshandling" både på första sidan och i dokumentets sidhuvud. Samtidigt som kommunen redovisar följande på sidan 5 i samma handling: "Efter samrådet beslutades det att utöka planområdet söder om. Eftersom planförslaget har utökats både på land



och i vattnet innebär det så stora förändringar att planprocessen behöver börjas om på nytt. Därför skickas planförslaget ut på ett nytt samråd.”  
Länsstyrelsen uppfattar dock att planförslaget är på ett nytt samråd och inte på granskning.

**Kommunens kommentar:**

Trafikmätning har gjorts på Norra vägen (2020) och Sweco har tagit fram en trafiksimulering där bland annat Sankta Gertruds väg är med. Utifrån mätningarna har Boverkets *Hur mycket bullrar vägtrafiken? (2016)* använts för att få en indikation på trafikbullret. Samtliga hus som ligger in till vägarna ligger under de aktuella riktvärdena (2015:216) för trafikbuller.

Avsnittet om miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt dagvattenhantering har förtydligats på s. 38-40 och 42-43

Det är upp till varje bryggägare att ansöka om de tillstånd som krävs.  
Där kommunen tidigare har formulerat sig att bryggor ska legaliseras, har det formulerats om till att bryggor ska göras planenliga.

Kulturenheten har yttrat sig i frågan och skriver att kulturvärdet är lågt inom planområdet. Kartbild från kulturmiljöprogrammet har lagts till och det hänvisas även var det går att läsa mer om området.

För kvartersmarken gäller känslig markanvändning (KM) för bostäder.

Planförslaget som skickades ut var på ett nytt samråd.

## 2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### EXPLOATERINGSAVTAL TECKNAS?

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas, men för Lantmäteriet det förefaller som en sådan situation där det är vanligt att exploateringsavtal tecknas sker. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken ”

Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal. Delar av planen som bör förbättras.

### HUVUDMANNASKAP

Vid delat/enskit huvudmannaskap skall huvudmannaskapet redovisas som en administrativ bestämmelse i plankartan.





Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTAN  
Koordinatkruss saknas.

**Kommunens kommentar:**

Inget exploateringsavtal ska tecknas.

Bestämmelse för enskilt huvudmannaskap har lagts till i plankartan.

Plankartan upprättas digitalt och lägesbestämning hanteras via den digitala leveransen med automatisk koordinatpositionering.

## Kommunala organ

### 3. Miljö- och byggnadsnämnden

Bestämmelsen om våningsantal är otydlig, när den läses i högerspalten av plankartan tolkas den som en bestämmelse som ska vara utskriven för alla kvarter på plankartan, ändå finns den enbart för Stenhuggaren, är det så det är tänkt? Bestämmelsen f2 måste ändras. I nuvarande förslag står "suterrängvåning får anordnas". Om den ska ha någon som helst verkan i verkligheten, och inte göra alla suterränghus planstridiga måste den formuleras som att "utöver angivet våningsantal får suterrängvåning anordnas". Sutterängvåning räknas nämligen som en våning.

I kvarteren Nordamerika och Minnesota finns komplementbyggnader placerade på prickad mark, det vore bra om de även fanns med på grundkartan i plankartan så att det tydligt kan visas om de är att betrakta som "bortprickade" eller inte.

Flera av fastigheterna inom kvarteret Minnesota är suterränghus, de bör ges samma byggnadshöjd som omkringliggande kvarter, det är ytterst tveksamt om de klarar den föreslagna höjden om 4,4 m.

Fastigheten Minnesota 3 är bebyggd till betydligt större del än de 25% som föreslås i planen, de bör ges en byggrätt som matchar ytan av de befintliga byggnationerna.

Känns ytterst olämpligt att prickad mark mot gata saknas för kv. Gravören, Djurgården och Sliparen.

Bör det inte finns prickad mark som en remsa längst ner på alla fastigheter mot vattnet?

Ang, radhusen. Bestämmelsen f5 ligger för samtliga fastigheter på den prickade marken, bör inte den ligga inom den byggbara marken?

Bestämmelsen f6 är aningen otydlig, det hade varit en god idé att lägga bestämmelsen någon annan stans och med en pil visa vart den gäller eftersom det rör sig om så små arealer.



I och med att det inte finns någon given byggrätt för radhusen, och det finns byggbar yta kvar enligt kartan betyder det i praktiken att den ytan är möjlig att bebygga med en traditionell tillbyggnad. Om inte det var tanken bör marken omgående prickas! Bestämmelserna f3, f5 och f6 bör då justeras med att åtgärden får utföras på prickad mark.

Enligt bestämmelse f3 får inte fasader mot Gamlebyviken förses med inglasade balkonger, i planbeskrivningen på s. 10 står att en inglasning skulle ge en annan fasad. Det vore bra med ett förtydligande kring vad det är som är negativt med detta. Skulle det vara möjligt att låta alla hus som inte ligger i första raden mot vattnet att glasa in sina balkonger?

Bestämmelsen p1 måste justeras. Av plankartan framgår att ny eller tillbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns. I planbeskrivningen på s. 18 framgår att planförfattarens intention är att byggnader ska få placeras närmare fastighetsgräns efter grannes medgivande. Detta måste framgå av plankartan! Om inte plankartan kompletteras med den informationen kommer avvikelser att ses utifrån perspektivet "hur stor är avvikelsen i förhållande till avståndet i bestämmelsen p1?" Där har alltså inte grannars eventuella överenskommelse någon bäring. En sådan bestämmelse bör dock kompletteras med ett absolut minsta avstånd för att säkerställa möjlighet att kunna underhålla byggnaderna samt hålla dem fristående. Tex. "Ny- och tillbyggnad av byggnader ska placeras 4 m från fastighetsgräns. Byggnad får efter grannes medgivande placeras närmare fastighetsgränsen, dock ej närmare än 1 m".

Genomgående för flera av bestämmelserna är att enbart en del av planförfattarens tolkning av bestämmelser framgår av plankartan, men i planbeskrivningen framgår viktiga komplement som också måste finnas på plankartan gällande hur bestämmelsen ska tolkas. Det blir väldigt problematiskt eftersom den information som skrivits ut på plankartan i sig är tillräckligt tydlig för att förstå när en bygglovsansökan ska granskas mot planen, men utfallet blir då inte samma som författarens intention och bestämmelsen är så tydlig att granskning av planbeskrivningen inte kommer vara nödvändig. När ett ställningstagande mellan planbeskrivning och plankartans tolkning ska göras är det dessutom då plankartan som kommer att väga tyngst eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande.

Bra att frågan om bryggor vid Gamlebyviken börjar adresseras. Detta är något som Miljö- och byggnadsnämnden sedan långt tillbaka har uppmanat Samhällsbyggnadsenheten att göra. Grundtanken är bra med att inventera och styra upp aktivt ägda bryggor. Bryggor som ingen vill kännas vid eller är i för dåligt skick tas bort.

Hur de rent formella möjligheterna till att legalisera bryggorna ser ut behöver vara tydligt klargjort. Då strandskyddet har varit upphävt, och under förutsättning att det fortsatt kommer att vara det, så utgör förstås det inget hinder. Hur ser det ut från fastighetsägarperspektivet när det gäller möjligheten till markupplåtelse/arrende?



Samtliga befintliga bryggor hamnar enligt planförslaget inom W1 områden. Dessa blir ganska många och det kommer då även fortsättningsvis att finnas bryggor spritt längs stora delar av strandlinjen. Inom respektive W1-område blir det dock inte särskilt mycket utrymme kvar för nya bryggor (något beroende på hur många befintliga som kommer att tas bort). Det blir ett något konstigt förfarande då detta innebär att den som olovandes redan uppfört en brygga ges möjlighet att få denna legaliserad, medan det inte finns särskilt mycket utrymme för tillkommande bryggor. Med andra ord så riskerar förslaget att främst gynna de som redan gjort fel.

Kan det finnas behov av att kunna anlägga större gemensamma båtbyggor?

Det är annars positivt att bryggfrågan belyses och det kan vara rimligt att legalisera befintliga bryggor under de ordnade former som avses. Det behöver dock finnas möjlighet även för andra som är intresserade av brygga eller båtplats att kunna ordna det. Annars blir det en uppenbart snedvriden och orättvis behandling. Det behöver även göras ett tydligt ställningstagande till om bryggor fortsatt ska finnas spritt längs strandlinjen eller om de i stället skulle koncentreras till färre områden.

Genomförs "bryggreformen" här så behöver också säkerställas att samma principer successivt införs även längs resterande del av stranden längs Gamlebyviken (och även på andra platser inom kommunen) för att ge en konsekvent och rättvis behandling.

#### **Kommunens kommentar:**

Bestämmelsen som reglerar 1 våning ska gälla för samtliga hus. Plankartan har gjorts tydligare i det avseendet.

Grundkartan har uppdaterats med de komplementbyggnader som tidigare inte fanns med. Komplementbyggnaderna har gjorts planenliga.

Minnesota 3 har möjlighet att köpa till kvartersmark. En markremsa som tidigare har varit reglerad som natur har ändrats till kvartersmark för att få till en mer enhetlig tomtstruktur längs med vattnet.

Kommunen har gjort bedömningen att en inglasning av balkongerna skulle ge en annan karaktär på husen. En del har valt att glasa in ett uterum och bygga till med en balkong men det är långt ifrån alla som har gjort det. Om vissa valde att glasa in sin balkong skulle det förändra den gemensamma strukturen på bebyggelsen.

Planförslaget kommer möjliggöra att bryggor får lov att uppföras. Det är en förutsättning för att ett arrende ska kunna uppföras. Hur sedan arrendet skrivs eller med vem är en process efter detaljplanen. Det är Miljö och byggnadskontoret som är tillsynsmyndighet.

Kommunen har gjort ett ställningstagande om att mindre bryggor lämpar sig bättre inom planområdet. Att anlägga större gemensamma bryggor skulle innebära att parkeringsplatser behöver anläggas i närheten vilket det idag inte finns möjlighet till. Småbryggorna gör vattenkontakten mer närvarande då man kommer ut på vattnet i



samma nivå som vattenytan. Just för att bryggorna är små framhävs stadsbildens vattenkontakt och småskaliga karaktär och ger staden en god helhetsverkan.

Planförslaget möjliggör att bryggor får anläggas.

Det är en fråga som kommer att beaktas framöver vid detaljplanering.

Följande ändringar har gjorts i plankartan:

Suterrängvåning får anordnas har ändrats till *utöver angivet våningsantal får suterrängvåning anordnas.*

*Kv Minnesota har ändrats från 4,4 i byggnadshöjd till 5,6 m.*

*Prickmark har lagts till för kv Sliparen samt Djurgården mot lokalgatan.*

*Pilar kommer att kompletteras för kv Stenhuggaren för att tydligare visa var f-bestämmelserna gäller.*

En administrativ bestämmelse har lagts till i plankartan gällande enskilt huvudmannaskap

## Sakägare

### 4. Stenhuggaren 4, 5, 14, 21, 25, 33, 34, 37 och 57

Undertecknade äger fastigheter inom kvarteret Stenhuggaren och det är i egenskap av fastighetsägare och boende som vi lämnar det här yttrandet.

Vi har tillsammans med ett antal av våra grannar under flera år fört diskussioner med kommunen (först med Tage Gustafsson och senare med Mikael Nilsson) om att kunna bygga en gemensam brygga för båtförtöjning nedanför vårt område. En sådan gemensam brygga har också varit fullt möjlig då det i den nu gällande detaljplanen finns ett väl tilltaget område för bryggor nedanför oss. Det här Vb-området fanns också kvar i det förra förslaget till detaljplan som var ute på samråd. Som vi förstår det är den enda anledningen till att vi inte redan har ett markupplåtelseavtal med kommunen om att använda området att det under lång tid rått mycket hög arbetsbelastning på samhällsbyggnadsenheten och att vår brygga inte varit en prioriterad fråga.

Till vår förvåning ser vi dock nu att det inte längre finns något större bryggområde kvar i förslaget till detaljplan. Istället har man valt att lägga ut smala områden i vilka bryggor tillåts längs med stranden där det redan idag finns bryggor. Konsekvensen av det här är att kommunen legaliserar de bryggor som genom åren byggts **helt utan tillstånd**, samtidigt som man omöjliggör nya gemensamma brygglösningar. Med tanke på de föreslagna bryggområdenas begränsade utsträckning är det ytterst tveksamt om det ens finns utrymme för tillkommande enskilda bryggor.

I sak har vi inget emot att de befintliga bryggorna legaliseras; vi anser att de tillför ett värde för både för bryggägarna och allmänheten eftersom stranden är brant och otillgänglig. Vi finner det däremot djupt orättvist att vi som under flera år försökt få till en "laglig" brygglösning i enlighet med de principer som kommunen tillämpat i alla andra nya detaljplaner de senaste tio åren nu berövas den möjligheten till förmån för



dem som utan tillstånd tillskansat sig kommunens mark. Vilka signaler avser kommunen att skicka till medborgarna med det ställningstagandet?

För att komma tillrätta med det här föreslår vi följande:  
att förslaget till detaljplan kompletteras med det Vb-område som finns i den nu gällande planen nedanför vårt område

*alternativt:*

att ett smalt område för enskilda bryggor läggs ut längs med **hela** stranden inom detaljplanen så att plats skapas även för de boende som likt oss önskar en brygga men valt att inte olagligen uppföra någon.

Västervik är en skärgårdsstad och båtlivet är en avsevärd del av varför vi trivs så bra här. Det skulle självklart vara en stor livskvalitetshöjning för oss att kunna ha våra båtar i nära anslutning till våra hem. Det bör också understrykas att en detaljplan ska visa kommunens ambition om hur mark och vatten ska användas och under de senaste fyrtio åren har ambitionen varit att det i ett stort område nedanför oss ska det kunna uppföras brygganläggningar. Den enda anledningen till att det inte redan finns en sådan anläggning är kommunens egen handläggningstid.

**Kommunens kommentar:**

Kommunen har gjort ett ställningstagande om att mindre bryggor lämpar sig bättre inom planområdet. Ett nytt bryggområde med markreservat för gemensamhetsanläggning har lagts till nedanför Kvarteret Stenhuggaren. Ansökan av en gemensamhetsanläggning görs hos lantmäteriet.

### **5. Minnesota 3**

Som fastighetsägare till Minnesota 3 vill jag och min fru framföra synpunkter på detaljplan för Amerikaområdet dessa synpunkter ger oss rätt att överklaga framtida detaljplansbeslut om Vi så önskar.

**Granne får vetorätt vid byggnation tomtgräns**

Flera fastigheter ligger nära tomtgräns om olyckan skulle vara framme så om jag inte förstått fel så i värsta fall måste man processa mot berörd granne om uppbyggnad igen det borde kommunen hantera med bygglov.

**Fastighetsreglering**

Utöka tomterna genom köp av kvartersmark är Vi mycket positiva till.

**Skötsel /Underhållsplan av kvartersmark / grönyta**

Mellan fastigheterna Minnesota och Maryland finns en liten grönyta samt en stig. Grönytan är till viss del sluttande med en del träd som vi anser borde fällas då det finns överhängande risk för att dom kan falla vid blåst då ett av dom gjorde det här om året, samt att underhålla slänt/grönyta fri från buskar och gräs. Att stigen som finns blir belagd med asfalt, (eftersom den används mycket av boende i området .)

**Bryggor**



Förtydligande att det framgår W1 får ha Bryggor och W ej Bryggor.

**Kommunens kommentar:**

Plan- och bygglagen 14 kap 5 §§: Om bygglov vägras för en åtgärd som avser att en byggnad som är förstörd genom en olyckshändelse eller riven ska ersättas med en i huvudsak likadan byggnad, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade bygglov medför.

Om den byggnad som ska ersättas inte är förstörd genom en olyckshändelse, gäller rätten till ersättning endast om den skada som det vägrade bygglov medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Rätten till ersättning gäller endast om ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden revs eller förstördes.

Frågor angående skötsel är inget som berörs i detaljplanearbetet.

Skillnaden mellan W och W<sub>1</sub> beskrivs i plan- och genomförandebeskrivningen.

## 6. Stenhuggaren 51

Vi anser att ändring av detaljplanen för Kv Stenhuggaren avseende bebyggelse av balkong inte ska ske.

Radhuslängorna på Stenhuggaren byggdes på 70-talet med mycket stora fönsterytor på östsidan för att fånga den fantastiska utsikten över Gamlebyviken med omnejd. Det var inte meningen att det skulle byggas balkonger, därav den arkitektoniska utformningen. Fönsterytan upptar större delen av östra fasaden (ca 82% av bredden, som framgår av Bild 1) och avståndet mellan fönster och grannfastighet är mindre än 1,5 meter, vilket medför att en grannbalkong kommer mycket nära fönstren och skapar störande byggnationer för utsikten och den fantastiska miljön.



Bild 1 Väggar och utgångar till stor del av fönster.

Med andra ord har alltså fasaden en mycket stor glasyta med tanke på utsikten mot Gamlebyviken. Balkonger är/ blir då en utbyggnation som kommer att störa utsikten då balkonggavlarna, eventuella arrangemang och människor som befinner sig i balkongerna kommer att hindra och störa utsikten.

Dessutom uppstår ett betydande integritetsproblem när en balkong byggts, då det skapas fri insyn från en grannbalkong in i vardagsrummet på övervåningen. Avståndet mellan balkonger och grannens fönster är så kort och vinkeln därigenom så stor att man kan se rakt in i grannens vardagsrum på mindre än två meters håll. Det gör att det blir



ett mycket stort integritetsintrång och att det kan begränsa vistelsen och frihetskänslan i detta rum.

Detta insågs säker när befintliga detaljplanen beslutades och löstes genom att förbjuda byggnation på fastigheternas östra tomtareor genom att punktpricka nämnda tomtarea.

Vi tycker att det är viktigt med korrekta fakta. I den utskickade skrivningen om ändring av detaljplanen står det felaktigt att Majoriteten i kv Stenhuggaren har redan byggt till balkonger... Det korrekta är att det har byggts 31 balkonger på dessa 64 fastigheter, vilket är 48 % och alltså inte en majoritet.

Det finns argument, som framgår av synpunkter på detaljplanen, om att köpare gör ett medvetet val ha närheten till grannar. Men detta innebär ju inte att man vill ha insyn i vardagsrummet. Vi köpte och flyttade in för 26 år sedan då det inte var byggt mer än några enstaka balkonger. Vi har kunnat njuta av den fina naturen utan att behöva känna intrånget i ens privatliv tack vare att det inte finns några balkonger på grannfastigheterna och ändå känna gemenskapen.

Även om ett bygglov kräver godkännande från grannfastighet, då det ligger så nära fastighetsgränsen, beviljas tydligen bygglovet trots grannens motvilja, vilket är ytterligare ett argument mot planändring.

Slutsats

Även om fler balkonger planstridigt redan har byggts anser vi att det inte ska beslutas om någon ändring vad avser tillåtande av bebyggelse av balkonger med tanke på integritetsproblematiken och störande av utsikt.

**Kommunens kommentar:**

Inom Kv. Stenhuggaren finns flera olika fastighetsägare med olika ambitioner och viljor för hur de vill utveckla sin fastighet. Vissa vill bygga en inglasad balkong samtidigt som vissa helst inte vill att någonting byggs till över huvud taget. Förslaget som kommunen har lagt fram i denna detaljplan syftar till att skapa en så rättvis byggrätt som möjligt för samtliga fastighetsägare.

Planbeskrivningen har justerats gällande andelen balkonger.

## 7. Stenhuggaren 57

Våra synpunkter avgränsas till Stenhuggaren 1 och fokuserar på tre viktiga iakttagelser;

1. Att förbjuda inglasning av balkong är förödande för framtida möjliga utvecklingar och anpassningar efter den enskildes behov och önskemål. Detta strider mot den nationella trenden och statsmaktens förenklade regler, dvs förenklat bygglovsförfarande alt. anmälan för inglasning av balkong. En ny plan förväntas gälla i många år, varför det är viktigt att inte låsa och bromsa idéer om framtida utvecklingsmöjligheter. Tvärtom, en ny plan ska inspirera och ge vidgade möjligheter för den enskilde att utveckla sitt





boende. För den som önskar utnyttja balkongen, som har ett utsatt blåsigt norrläge, under mer än några vackra sommark dagar är just inglasning ett val den enskilde fastighetsägaren kan avgöra. Likformighetens tid är förbi!

- Redan på tidigt 70-tal gav dåvarande stadsarkitekt klartecken för individuella önskemål i syfte att utveckla "ett trist område".

2. Detaljplanen har en tydlig fördelsorientering för de fastigheter som ligger närmast Gamlebyviken samt gavelhusen på norrsidan. Att bygga ett uterum på marknivå närmast vattnet med direkt access till strandkanten är naturligtvis härligt och en utmärkt möjlighet, som vi stöttar till fullo. Att göra detsamma i de övre raderna är inte lika attraktivt! Inte heller tillbyggnad på husens framsida tycks vara anpassat till gavelhusen som vetter mot in mot centrala Västervik. Här skulle en "komplementbyggnad" hamna precis framför köksfönstret!? Är det då tänkt att vägg kan öppnas för att bygga ut köket?

3. Enligt uppgift från ansvarig handläggare för aktuell detaljplan har nära samarbete skett i förberedelserna av detta arbete tillsammans med tjänsteman, som visar sig vara närstående till boende i området. Här kan misstänkas att kvalificerat jäv föreligger och opartiskhet kan ifrågasättas.

För övrigt instämmer vi i Källgrens (Stenhuggaren 33) skrivelse avseende ett friare och mer flexibelt utnyttjande av hörntomterna!

#### Kommunens kommentar:

1. Syftet med förbud mot inglasning av balkong är främst för att inte skymma utsikten för närmaste granne, samt för att förhindra ett allt för brokigt intryck av byggnadskroppen som helhet.
2. Förslaget som kommunen har lagt fram i denna detaljplan syftar till att skapa en så rättvis byggrätt som möjligt för samtliga fastighetsägare. Detta oberoende av hur attraktivt läge respektive fastighet har.
3. Undertecknad planhandläggare har övertagit ärendet och arbetat vidare med planförslaget utan kontakt med berörd tjänsteman. Således har en objektiv bedömning gjorts av markanvändningen och planbestämmelsernas lämplighet.

## 8. Maryland 3 och 4

Undertecknade bor i det som förut varit Erik W Tillbergs villa Sydamerika, med byggnadsår 1913. Huvudbyggnaden kallas nu Maryland 4. Därefter gjorde Tillberg en större tillbyggnad ca 1920. Den ursprungliga fastigheten har senare delats i två fastigheter – Maryland 4 och Maryland 3.

Vi har inga handlingar kvar från tiden för ursprunglig lagfart 1913, och vi vet inte exakt när tillhörande bygga byggdes. Uppskattningsvis 1913 – 1915. Vi har sett fotografier från den tiden med bryggan på plats. Erik Tillberg lämnade Västervik ca 1921. Sorgligt då han var en av Västerviks största entreprenörer, och skapade många arbetstillfällen.

Vi ser det som vår uppgift att sköta om husen och bryggan på bästa sätt för kommande generationer.





Vår brygga är sannolikt den äldsta bryggan i Amerikaområdet. Jag vet inte om det krävdes bygglov för bryggor vid den tiden. Kommunen har säkert i arkiven handlingar, som klarar ut detta.

Tommy och Anette Ivarsson har köpt Maryland 4 1992 – 08 – 03. Bryggan var då inte i tillfredsställande skick. Vi förbättrade och lade på nytt virke 1994. Före detta frågade jag kommunen vad som gällde för bryggan.

”Bryggan tillhör fastigheten, så du ska själv bekosta omläggningen av bryggan. Men du kommer inte att få ett legalt papper på att bryggan tillhör huset. Om vi skulle hålla på med det så har vi hela Gamlebyviken full med svartbyggda bryggor att ta hand om. Det har vi inte tid med”. Så var det 1994.

Vi håller nu med om att det vore önskvärt att bryggan legaliseras och anknyts till våra två fastigheter. Däremot uppskattar vi naturligtvis inte kommunens inriktning att arrendera ut vattenområdet för bryggorna och ta betalt för varje båtplats. För samma brygga som tillhört fastigheten i över 100 år.

Vi ser inte att planbestämmelserna för Amerikaområdet i övrigt påverkar våra fastigheter negativt.

#### Kommunens kommentar:

Vi tackar för era synpunkter.

Bryggan kommer i samband med den nya detaljplanen att bli planenlig och således ”legaliserad” utifrån kommunens bedömning av lämplig användning av vattenområdet. Dock är vattenområdet och naturmarken i kommunens ägo, och beslut har fattats att samtliga bryggor på kommunens ägor längs Gamlebyvikens strand ska omfattas av ett arrendeavtal. Arrendeavtalen är inget som styrs i detaljplanen utan det har beslutats i ett separat ärende.

## 9. Stenhuggaren 33

Vi blev så glada när beslutet att uppdatera detaljplanen för området vi bor i togs. Vår fastighet, Stenhuggaren 33, är ett av gavelhusen i området och vi har avvaktat med att söka bygglov för en mindre komplementbyggnad på tomten i väntan på att den nya detaljplanen ska bli klar. I den gamla detaljplanen är som bekant all mark kring fastigheterna i området Stenhuggaren prickad och det begränsar starkt möjligheterna att använda tomten. Trots att marken varit prickad har dock flera fastigheter, främst gavelhus men även andra, fått lov att bygga komplementbyggnader längre tillbaka i tiden. Det har då handlat om mindre bodar och växthus. Efter vad jag har hört har ytterst få tyckt att det har varit ett problem. Nu på senare tid har ju bedömningarna kring bygglov i vårt område skärpts och vi tror oss inte kunna få lov att t.ex. uppföra ett växthus eller en mindre bod i nuläget.

I det första förslaget till ändrad detaljplan hade marken kring husen ändrats till kryssad och tillåter då uppförande av mindre komplementbyggnad vilket vi starkt välkomnade.

Nu när den nya detaljplanen åter är ute på samråd har marken kring fastigheterna åter blivit prickad. Vi undrar vad anledningen till detta är. Om man av någon anledning tycker att fastigheterna som inte ligger placerade på gaveln har för lite yta att kunna utnyttja till ytterligare bebyggelse så bör man överväga att åtminstone tillåta



komplementbyggnad på gaveltomterna som har en betydligt större areal trädgård än övriga fastigheter.

Vårt gavelhus har en jämförelsevis stor trädgård och möjligheten att uppföra mindre komplementbyggnad känns rimlig enligt oss då det fortfarande skulle vara en stor grönyta kvar trots detta. Vi har en önskan om att, när den nya detaljplanen är klar, be om rivningslov för den befintliga boden som står mitt i vår trädgård och gör att trädgården är svår att utnyttja på ett bra sätt och ansöka om bygglov för en bod som placeras närmare tomtgränsen och skulle göra vår tomt mer användbar än i nuläget.

Vår förhoppning är att ni i första hand väljer att kryssmärka alla tomters mark i området så som det förra förslaget såg ut och i andra hand kryssmärker de tomter med större areal, dvs gaveltomterna.

**Kommunens kommentar:**

Den huvudsakliga anledningen till prickmarken inom Kvarteret Stenhuggaren är för att förhindra ett allt för brokigt intryck av radhuskropparna som helhet. Gaveltomterna har fått en lite större byggrätt för uterum samt balkong än övriga radhustomter.

## 10. Montana 2

Vill ge mina synpunkter på detaljplanens förslag om upphävande av strandskydd i syfte legalisera bryggorna.

Det som framkommit är att kommunen påbörjat ett arbete med att identifiera ägare (oklart hur ägarskap fastställs) och legalisera bryggorna. "Ägarna" skall erbjudas arrendekontrakt för båtplats. Det har talats om en symbolisk summa. Och därigenom ensamrätt till båtplats. Nu är inte detaljerna klara men om tankarna är sådana vill jag påminna om deklarationen "**Förbudet mot gynnande av enskild är en hörnsten i den kommunala verksamheten**". Tycker inte förslaget följer detta. Många vill ha egen bryggplats i Västervik så viktigt med rättvisa.

– **Särbehandling.** Om man påstår sig vara ägare (hur detta skall lösas juridiskt måste också klart framgå), har man då inte samtidigt erkänt sig skyldig till egenmäktig förfarande/brott mot strandskyddslagen? Som kommunen kan vara skyldig att anmäla. Handlingar som i vissa fall saknar preskriptionstid. Och normalt innebär rivningsbeslut och vite.

Nu sker inte bara legalisering utan också särbehandling av de s.k. ägarna på ett gynnande sätt. D.v.s. förtur till båtplats genom arrendekontrakt. Som också kan ge värdeökning på fastighet. Och övriga som kanske haft båt i årtal har inte rätt att vara kvar. Dessutom har nämnts till en symbolisk summa. Tillgång till båtplats ska ha marknadsmässig hyra. Antingen ska alla få anmäla sig till arrende på lika villkor eller så slopar man förslaget.

**Hur identifierar kommunen ägare juridiskt?** Kontrakt kan inte finnas. Talar vi redovisning av fakturor och arbete? Att byta plankor eller cementera innebära inte ägarskap juridiskt. Hur bevisar man att man initialt byggt bryggan? Vår familj har fastighet i området sedan 35 år och inte många av bryggbyggena finns kvar. Och hur överläts arrendekontrakten.



**Underhåll.** Att underhållet sköts är en viktig säkerhetsfråga. Barn badar här. T.ex. bojar och stenkistor kan inte placeras godtyckligt. Vi vet att underhållet kommer eftersättas av vissa. Kommunen måste besiktiga, göra åtgärdslistor kontakta ägarna och se till att reparationer utförs professionellt av ägarna. Finns kalkyl på om det ekonomiskt och säkerhetsmässigt har bäring för kommunen att låta privatpersoner svara för underhållet?

**Vem får bygga ny brygga?** Hur kommer man göra urvalet för dem som vill anlägga ny brygga där strandskyddet upphävs? Först till kvarn? Tydliga regler måste utformas för detta.

**Slutsats:**

Har inget emot att behålla bryggor som uppfyller säkerhetskraven för tillgängligheten av den fina miljön längs Gamlebyviken. Men upphäver man strandskyddet bör det göras för anläggningar med lika tillgång för alla. Utan förtur båtplats. Så men med hänsyn till vad jag sagt ovan:

- Ingen särbehandling genom förtur till arrende baserat på en olaglig handling.
- Underhållet och därigenom säkerheten hanteras av kommunen.
- Vill man ha egen privat båtplats, om det nu ska finnas på dessa bryggor, ska alla ha chansen genom anbud hyra av kommunen. Till marknadsmässiga priser. Eller att kommunen ex. vis genom offentlig upphandling koncentrerar båtplatser i området liknande de i Gertrudsvik.

**Kommunens kommentar:**

Vi tackar för era synpunkter.

Detaljplanen medger att bryggor får anläggas inom utpekade områden, sedan vilka som anlägger dessa är inget som regleras i planen.

Synpunkten tas vidare till mark- och exploatering som ansvarar för dessa frågor.

## 11. Stenhuggaren 43

Planbestämmelser

PARK1

Marken inom PARK1 får bebyggas med 50 kvm, men med vilken typ av area? Är det byggnadsarea?

Korsprickad mark

Jag kan inte se någon mark inom planområdet som har denna beteckning. Beteckningen bör väl då utgå?

Prickad mark

Prickad mark i kv. Stenhuggaren, på husens framsida, är i allmänhet markerad så att befintliga förrådsbyggnader får byggas fram till gångvägen. På några fastigheter i de nedre radhuslängorna omsluter prickmarken dock förrådsbyggnaden, vilket innebär att dessa inte får bygga ut till gångvägen. Ur rättvisesynpunkt bör väl alla ha samma möjlighet. Om inte bör det förklaras varför.

Markens anordnande

Bestämmelsen är oklar. Enligt planbeskrivningen ska bestämmelsen tolkas så att bygglov endast krävs för stödmur högre än 0,8 m. Stödmur upp till 0,8 m kan då inte anges som



"bygglovspliktig". Och vad menas med ordet "sammanlagd" här? Bestämmelsen bör omformuleras.

f4

Är inte den rätta benämningen radhus här, inte kedjehus som det står? Även parhus är tillåtna? Inga sådana finns inom det fullbebyggda området – hur tänker planförfattaren här?

f5 och f6

För att det ska vara möjligt att förstå vilka delar på tomterna som avses krävs ett streck/pil från beteckningarna till marken som avses. Formuleringen ha en byggrätt bör bytas till ha en största byggnadsarea e.d, om det är det som menas.

P1

Ny- eller tillbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns  
I planbeskrivningen sid 18 står att man får bygga närmare efter medgivande från granne. Eftersom det är plankartan som "gäller" bör texten om grannemedgivande läggas till plankartan samt kanske kompletteras med precisering av vilken granne som ska medge placeringen, t.ex. berörd.

a1

Bestämmelsen är formulerad på ett obegripligt sätt.

Strandskydd

Bestämmelsen innebär att strandskydd gäller inom PARK1, vilken har en byggrätt på 50 kvm. (Se även sid 42 i planbeskrivningen) Ska då strandskyddsdispens sökas och lämnas i samband med bygglovsansökan för att kunna utnyttja byggrätten?

PLANBESKRIVNINGEN

Texten i sin helhet bör korrekturläsas och justeras för större tydlighet och språklig riktighet.

Sid 7

Texten under Syfte bör kompletteras avseende Suterrängvåning, att det gäller Amerikaområdet. Vad gäller Kv. Stenhuggaren så ska det stå uterum på framsidan, inte uteplats. Ev. borde något om bryggorna också finnas med här.

Sid 10

Under Amerikaområdet står om "bygglovspliktiga" stödmurar, som enligt förklaringen inte är bygglovspliktiga om de är upp till 0,8 m höga?! Texten bör därför omformuleras för större tydlighet! Denna text ser ut att gälla endast Amerikaområdet, men enligt plankartan och sid 19 gäller bestämmelsen i hela planområdet.

Sid 11

Mycket bra med illustration till bestämmelserna! Lämpligt att skriva ut byggrättens typ av area, om det är byggnadsarea eller vad.



Sid 14-15

Beteckningarna Gata1, Gata2 och Gata 3 stämmer inte med plankartan, vilken endast har Gata, Gata1 och Gata2.

Sid 15

Teknisk anläggning (E) står här under Allmänna platser... På plankartan står den under Kvartersmark?

Sid 16

Ingen förklarande text finns om kvartersmark för Parkering? Om vattenområden nämns W1 och W2. På kartan finns endast W och W1?

Texten om W blir här otydlig, då det för denna beteckning nämns småbåtshamn, som exempel på mindre anläggning inom denna beteckning. Det verkar vara en betydligt större anläggning än de mindre bryggor som får vara inom W1.

Beteckningen för W1 bör kompletteras med en etta.

Sid 17

Under Våningsantal nämns att nockhöjden regleras i planen, vilket den inte gör, endast byggnadshöjden.

Korsprickad mark verkar inte finnas inom planområdet och beteckning samt text bör väl därför utgå. Den förklarande texten är inte heller korrekt vad gäller skrivningen om balkong inom korsmark.

Sid 18

f1 och f3 stämmer inte överens med plankartans bestämmelser

Sid 19

f4 Här står att bestämmelsen gäller amerikaområdet. På plankartan gäller den Kv. Stenhuggaren.

f5 Vid denna beteckning står också det som gäller f6! Texten bör strykas här.

Texten avseende tillåten stödmur utan bygglov bör justeras för större tydlighet.

Sid 21

Texten hänvisar till figur 6 men områdena visas i figur 8.

Sid 27

Här står att Kv. Stenhuggaren är bebyggt med parhus? Står också att radhusen på ytterkanterna (gavelfastigheterna) får en extra byggrätt för att bygga till uterum/komplementbyggnad. En komplementbyggnad kan ju inte byggas ihop med bostadshuset och fortfarande vara komplementbyggnad, vad menas?



**Kommunens kommentar:**

Planhandlingarna har justerats i enlighet med synpunkterna.

**12. Stenhuggaren 8,9,16,17,24,25,32,33,40,41,48,49,56,64**

Vi välkomnar uppdateringen av detaljplanen för området Stenhuggaren 1 inom vilka våra fastigheter är placerade. Vi tycker att ändringen som möjliggör byggande av uterum och balkonger är mycket bra men önskar tillägg i detaljplanen.

Enligt det förslag som nu ligger ute för yttrande ska endast uterum få uppföras på samtliga tomter. Vi anser att en utökad byggrätt för samtliga tomter med möjlighet att förlänga det befintliga förrådet ut emot gatan är välkommen då förrådet i sig är litet och inte möjliggör t.ex. förvaring av cyklar. Många har redan byggt ut sina förråd på detta sätt och det har inte upplevts som störande enligt oss.

Vidare anser vi som har fastigheter placerade på gaveln, med betydligt större trädgårdsyta än övriga fastigheter, att vi bör ha en utökad byggrätt med möjlighet att uppföra komplementbyggnad. Vi menar även att denna byggrätt bör vara flexibel i sin placering då tomterna skiljer sig mycket åt och det finns därför behov av att kunna anpassa placeringen efter den tomt som ska bebyggas. Flera gavelhus har sedan tidigare fått lov att bygga komplementbyggnader som riskerar bli planstridiga med det förslag som nu lagts fram.

Radhusen är relativt små i dagens mått mätt och behovet av förvaringsutrymme är stort. För oss med gavelhus har vi en större trädgård att underhålla och är därför i behov av fler redskap för att göra detta och även de behöver en förvaringsplats.

Boende inom samfälligheten önskar ha en varierad åldersspridning på de boende inom området. Som det ser ut nu är medelåldern relativt hög. Genom att möjliggöra byggnation av komplementbyggnad menar vi att området skulle bli mer attraktivt även för barnfamiljer som har ett stort behov av utrymme.

**Kommunens kommentar:**

I antagandehandlingarna har samtliga fastigheter möjlighet att bygga ut förrådet ut till gatan.

Byggrätten inom området har tagits fram i samarbete med stadsarkitekten och bygglovskontoret. Syftet är att förhindra ett allt för brokigt intryck av radhuskropparna som helhet. Gaveltomterna har fått en lite större byggrätt för uterum samt balkong än övriga radhustomter. De förrådsbyggnader som idag är planstridiga får stå kvar, men skulle de rivas eller på annat sätt behöva byggas upp på nytt så behöver det ske i enlighet med detaljplanen.



## Övriga

### 13. E.ON

E.ON Energidistribution AB har studerat dom inkomna handlingarna och har inget att erinra, ej inom E.ONs koncessionsområde.

#### **Kommunens kommentar:**

Noteras.



## Inkomna yttranden granskning

### STATLIGA ORGAN

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2022-05-24 |
| 2. Lantmäteriet  | 2022-05-18 |

### KOMMUNALA ORGAN

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2022-05-24 |
| 4. VMEAB                      | 2022-05-25 |
| 5. Räddningstjänsten          | 2022-05-15 |

### SAKÄGARE

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| 6. Maryland 2           | 2022-05-17 |
| 7. Nordamerika 5        | 2022-05-22 |
| 8. Nordamerika 6        | 2022-05-27 |
| 9. Sliparen 6           | 2022-05-28 |
| 10. Sliparen 10         | 2022-05-21 |
| 11. Stenhuggaren 33     | 2022-05-25 |
| 12. Stenhuggaren 43     | 2022-05-26 |
| 13. Stenhuggaren 51     | 2022-05-13 |
| 14. Stenhuggaren 57 (1) | 2022-05-16 |
| 15. Stenhuggaren 57 (2) | 2022-05-16 |

### ÖVRIGA

- |          |            |
|----------|------------|
| 15. E.ON | 2022-05-27 |
|----------|------------|





## STATLIGA ORGAN

### 1. Länsstyrelsen

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB) samt människors hälsa och säkerhet beaktat trafikbuller måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

##### Strandskydd

Planhandlingarna har sedan samrådet justerats och andelen vattenområden där kommunen avser upphäva strandskyddet har utökats. Som särskilt skäl för upphävandet hänvisar kommunen till 7 kap. 18 c § punkt 1, att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

De tillkomna områden där kommunen avser upphäva strandskyddet omfattas idag av natur/parkmark och har, till skillnad från övriga utpekade områden, inte tagits i anspråk av bryggor innan strandskyddets inträde. Beaktat att bedömningen för förutsättningen att upphäva strandskyddet ska göras restriktivt och vara förenlig med strandskyddets syften att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdena och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten bedömer Länsstyrelsen att det skäl som åberopas inte är tillämpligt. Med hänsyn till detta och på grund av den stora restriktivitet som gäller i fråga om upphävande av strandskyddet väger de allmänna intressena tyngre än det enskilda intresset av ett upphävande på den tänkta platsen. Tillkomna områden behöver därför utgå för att inte föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen vill även, återigen, uppmärksamma kommunen om att en brygga inte nödvändigtvis legaliseras bara för att strandskyddet upphävs i ett vattenområde. Uppförande av brygga definieras som vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken (MB). Mindre bryggor upp till 3000 m<sup>2</sup> är anmälningspliktig vattenverksamhet efter anmälan till Länsstyrelsen. Större bryggor kräver tillstånd som söks hos Mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsen kan endast hantera bryggor inom ramen för anmälningsplikten innan de har uppförts. En redan befintlig brygga kan endast legaliseras enligt 11 kap. MB om man söker tillstånd för den i efterhand.

##### Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen framförde under samrådet att kommunen behöver beskriva huruvida planområdet påverkas av trafikbuller överskridande gällande riktvärden. Länsstyrelsen framförde även att om kommunens beräkningar visar att bullervärdena uppgår till 55



dBA eller mer behöver en bullerutredning tas fram som visar planområdets bullerförhållanden idag och framöver (år 2040). Om riktvärdena för buller överskrids behöver kommunen också genomföra lämplig reglering i plankartan.

Kommunen har i granskningshandlingarna utökat sitt resonemang och hänvisar till en trafikflödesmodell för Sankta Gertruds väg samt en trafikmätning för Norra vägen. Kommunen anger därefter en beräknad bullernivå om 56-57 dBA dygnsekvivalent för de båda vägarna.m<sup>2</sup>

Beaktat underlagets bristande tydlighet samt den fortsatta avsaknaden av en bullerutredning framgår inte huruvida planområdet med en relevant framtidsprognos (2040 inkl. sommarÅDT beaktat att trafiken sommartid avviker mot ÅDT på grund av turism) påverkas av bullernivåer överskridande gällande riktvärden. Av underlaget går endast att utläsa att framtidsscenario beräknats för Sankta Gertruds väg, dock inte till vilka nivåer och med vilken grunddata. Avsaknaden av relevanta underlag, alternativt en bristande tydlighet i kommunens underlag, medför att planförslaget inte kan anses uppnå gällande krav på lämplighetsbedömning enligt 2 kap. 5 § PBL, 2 kap. 6a § PBL samt 4 kap. 33a § PBL. Planförslaget föranleder därför prövning enligt 11 kap. 10 § PBL på grund av bristande underlag.

#### **Kommunens kommentar:**

##### Strandskydd

Aktuellt bryggområde har minskats till att omfatta endast befintliga bryggor samt visst utrymme mellan dessa där nya bryggor möjliggörs. Markreservatet för gemensamhetsanläggning för bryggor (g<sub>1</sub>) har tagits bort för att göra det tydligare att bryggområdet ska vara tillgängligt för alla. Avsnittet kring strandskydd har uppdaterats i planens genomförandebeskrivning.

Det har inkommit flera önskemål om möjlighet till en bryggplats från boende i området. Det finns ett stort behov generellt att möjliggöra för nya båtplatser då det i Västervik inte längre finns några lediga platser. Västervik är en kuststad där det ska finnas goda möjligheter att nyttja det strandnära läget som en stor andel av bostäderna i tätorten har. Strandlinjen inom planområdet har en lång historik av att ha små bryggor som dels har fungerat som båtplats, dels har fungerat som badbryggor för allmänheten. Detta är något som kommunen vill ska fortsätta möjliggöras för att behålla de kvaliteter som de bidrar med till staden.

Kommunen har gjort en bedömning att det fortsättningsvis ska finnas flera mindre bryggor i stället för färre och större bryggområden i området. Detta eftersom det inte finns tillräckligt med utrymme för att ordna parkeringar för båtägare. Då är det bättre som det är nu med bostadsnära bryggor där bil inte krävs för att ta sig till sin båtplats. Mindre bryggor skapar även en känsla av småskalighet och en större närhet till vattnet på fler platser längs strandpromenaden.

Dessutom är strandlinjen i dagsläget otillgänglig för allmänheten då aktuellt område mestadels består av branta sluttningar. Kommunen har gjort bedömningen att anläggning av bryggor skulle förbättra allmänhetens tillgång till vattnet snarare än att



försämra den. Parallellt längs strandlinjen löper en gång- och cykelväg som inte kommer påverkas av tillkommande bryggor. Gång- och cykelvägen ligger på naturmark som fortsättningsvis kommer omfattas av strandskydd.

#### Buller

Planbeskrivningen har justerats under rubriken trafikbuller.

Kommunen har genomfört ytterligare en trafikmätning på Sankta Gertruds väg och gjort beräkningar utifrån denna. Resultatet visar en dygnekvivalent bullernivå på ca 53 dBA.

För Norra vägen hamnar nivån på 56-57 dBA dygnekvivalent för den bostad som ligger närmast vägen. För att bullernivån där ska överskrida riktvärdet så behöver trafikflödet dubblas från dagens ÅDT på 2848 fordon till en ÅDT på ca 5500 fordon. Baserat på framtida lokalisering av bostäder och infrastruktur, samt en ökad användning av elbilar, bedömer Kommunen att risken för att överskrida riktvärdet som liten.

Skulle det mot förmodan ske en kraftig ökning av trafiken som gör att riktvärdet överskrids så hindrar varken denna detaljplan eller angränsande planer från att genomföra bullerskyddande åtgärder längs gatan.

## **2. Lantmäteriet**

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

#### **UTFARTSFÖRBUD INTE OK I PLANOMRÅDESGRÄNS**

På plankartan finns utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen.

Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se [utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken](#).

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

#### **KOORDINATER, KOORDINATKRYSS OCH UTSKRIFTSSKALA**

Saknas koordinater och koordinatkryss i plankartan. I plankartan anges utskriftsskalan A0.

### ***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.)*

#### FÄRGADE LINJER

Plankartan innehåller på vissa ställen linjer i färgerna röd och lila. Har detta varit avsikten? Lila linjerna kan blandas ihop med strandskyddslinjen.

#### Kommunens kommentar:

Utfartsförbudet har tagits bort på plankartan. Utfartsförbud finns till stor del redan reglerat i angränsande befintliga planer.

Plankartan upprättas digitalt och lägesbestämning hanteras via den digitala leveransen med automatisk koordinatpositionering.

## Kommunala organ

### 3. Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan:

- Bestämmelsen om våningsantal är otydlig, när den läses i högerspalten av plankartan tolkas den som en bestämmelse som ska vara utskrivet för alla kvarter på plankartan, ändå finns den enbart för Stenhuggaren, är det så det är tänkt? För vissa kvarter saknas fortfarande en våningsbestämmelse, det upplevs inte konsekvent.
- I kvarteren Nordamerika och Minnesota finns komplementbyggnader placerade på prickad mark, det vore bra om de även fanns med på grundkartan i plankartan så att det tydligt kan visas om de är att betrakta som "bortprickade" eller inte.
- Fastigheten Minnesota 3 är bebyggd till betydligt större del än de 25% som föreslås i planen, de bör ges en byggrätt som matchar ytan av de befintliga byggnationerna.
- I och med att det inte finns någon given byggrätt för radhusen, och det finns byggbar yta kvar enligt kartan betyder det i praktiken att den ytan är möjlig att bebygga med en traditionell tillbyggnad. Om inte det var tanken bör marken omgående prickas! Bestämmelserna f3, f5 och f6 bör då justeras med att åtgärden får utföras på prickad mark.
- Enligt bestämmelse f3 får inte fasader mot Gamlebyviken förses med inglasade balkonger, i planbeskrivningen på s. 10 står att en inglasning skulle ge en annan fasad. Det vore bra med ett förtydligande kring vad det är som är negativt med detta. Skulle det vara möjligt att låta alla hus som inte ligger i första raden mot vattnet att glasa in sina balkonger?



- Bestämmelsen p1 måste justeras. Av plankartan framgår att ny- eller tillbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns. I planbeskrivningen på s. 18 framgår att planförfattarens intention är att byggnader ska få placeras närmare fastighetsgräns efter grannes medgivande. Detta måste framgå av plankartan! Om inte plankartan kompletteras med den informationen kommer avvikelser att ses utifrån perspektivet "hur stor är avvikelsen i förhållande till avståndet i bestämmelsen p1?" Där har alltså inte grannars eventuella överenskommelse någon bäring. En sådan bestämmelse bör dock kompletteras med ett absolut minsta avstånd för att säkerställa möjlighet att kunna underhålla byggnaderna samt hålla dem fristående. Tex. "Ny- och tillbyggnad av byggnader ska placeras 4 m från fastighetsgräns. Byggnad får efter grannes medgivande placeras närmare fastighetsgränsen, dock ej närmare än 1 m". Texten är inte justerad på plankartan. Detta måste ske annars är det 4,0 m som gäller oavsett vad som står i planbeskrivningen.
- Genomgående för flera av bestämmelserna är att enbart en del av planförfattarens tolkning av bestämmelser framgår av plankartan, men i planbeskrivningen framgår viktiga komplement som också måste finnas på plankartan gällande hur bestämmelsen ska tolkas. Det blir väldigt problematiskt eftersom den information som skrivits ut på plankartan i sig är tillräckligt tydlig för att förstå när en bygglovsansökan ska granskas mot planen, men utfallet blir då inte samma som författarens intention och bestämmelsen är så tydlig att granskning av planbeskrivningen inte kommer vara nödvändig. När ett ställningstagande mellan planbeskrivning och plankartans tolkning ska göras är det dessutom då plankartan som kommer att väga tyngst eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande.
- Samtliga befintliga bryggor hamnar enligt planförslaget inom W1 områden. Dessa blir ganska många till antalet och det kommer då även fortsättningsvis att finnas bryggor spritt längs stora delar av strandlinjen. Det saknas fortsatt ett tydligt ställningstagande till var bryggor ska finnas och hur de ska ordnas i området, det vill säga om den önskade målbilden är bryggor längs större delen av strandområdet eller om de skulle koncentreras till färre områden. Hur ser samhällsbyggnadskontoret vidare på i vilken utsträckning tillkomst av nya bryggor ska ske, placeringen av dessa och även förhållandet mellan enskilda mindre bryggor och större gemensamma? Det bör även framgå att utanför W1- område ska inga nya bryggor tillkomma.

#### Kommunens kommentar:

Våningsantal är utskrivet på de fastigheter där suterrängvåning får anordnas, på övriga fastigheter regleras endast högsta byggnadshöjd.

Grundkartan har uppdaterats med de komplementbyggnader som tidigare inte fanns med. Komplementbyggnaderna har gjorts planenliga.

Föreslagen byggrätt för kvarteret Minnesota har bedömts som lämplig sett till storleken på fastigheten. Intresse finns att köpa till mark och utöka sin fastighetsstorlek. Efter genomförd fastighetsreglering kommer befintlig bebyggelse att vara planenlig.

Planbestämmelserna inom kvarteret Stenhuggaren har reviderats för att uppnå tänkt utformning av området.



Att tillåta inglasad balkong på de två översta nivåerna av radhus riskerar fortfarande att leda till ett brokigt intryck och ha för stor påverkan på radhusområdet som helhet. Därför föreslås att inglasning av balkong inte tillåts på någon av radhuskropparna.

Bestämmelsen p<sub>1</sub> har justerats.

Flera av planbestämmelserna har tydliggjorts och justerats så att dem överensstämmer med intentionen som finns i planbeskrivningen.

En bedömning har gjorts att det fortsättningsvis ska finnas flera mindre bryggor i stället för färre och större bryggområden. Detta eftersom det inte finns tillräckligt med utrymme för att ordna parkeringar för båtägare. Då är det bättre som det är nu med bostadsnära bryggor där bil inte krävs för att ta sig till sin båtplats. Mindre bryggor skapar även en känsla av småskalighet och en större närhet till vattnet på fler platser längs strandpromenaden.

#### 4. VMEB

VMEAB har i detta granskningsskede endast mindre synpunkter från våra affärsområden Elnät och Stadsnät.

Om man utökar med bryggor så måste man ta hänsyn till de sjökablar som går ut vid Djurgården. Här finns en elkabel och en fiberkabel förlagda tillsammans tvärs Gamlebyviken. Det är markerat med skylt var kablarna går ut i vattnet, så det borde inte vara någon fara.

#### Kommunens kommentar:

Synpunkten noteras. De aktuella kablarna ligger inte i ett område där bryggor tillåts.

#### 5. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inget att erinra gällande planförslaget.

#### Kommunens kommentar:

Noteras.

### Sakägare

#### 6. Maryland 2

Som fastighetsägare till Maryland 2 (Indianstigen 4) vill vi framföra nedan synpunkter på Detaljplan

för Amerikaområdet samt Stenhuggaren 1 m.fl. Vi anser att dessa synpunkter ger oss rätt att överklaga framtida detaljplansbeslut, om vi så önskar. Samma synpunkter lämnades 2021-03-27 vid tidigare samråd, dock utan att få någon återkoppling.



1. Granne får veto på byggnation i tomtgräns (p1)

Flera av fastigheterna har idag någon byggnad direkt i tomtgräns (huvudbyggnad eller komplementbyggnad). Vårt juridiska ombud har påpekat för oss att om granne får veto vid återbyggnad av nedbrunnen/förstörd byggnad i tomtgräns så kan processen bli mycket långdragen och kostsam. Kommunen har under över 45 år på ett bra sätt hanterat byggnation i tomtgräns genom bygglov, men att ändra detta i efterhand kan få oförutsedda konsekvenser för fastighetsägarna. Det är ju trots allt bara en tomt som inte är bebyggd inom det nya planförslaget. Tillbyggnader kan säkerligen fortsättningsvis också hanteras på samma adekvata sätt av kommunen som görs idag. Om nu p1 skrivningen går igenom tycker vi att det åtminstone måste läggas till att "Byggnad, uppförd innan detaljplanens godkännande, som förstörs av yttre anledning (exempelvis brand) skall få uppföras på befintlig plats (även i tomtgräns) och till lika utförande." Det står i Plan- och Genomförandebeskrivningen att befintliga byggnader inte behöver flyttas utan att bestämmelsen bara gäller vid ny exploatering, därav behöver förfarandet vid återuppbyggnad förtydligas.

2. Stödmur i tomtgräns (Markens anordnande)

Nya förslaget godkänner stödmur i tomtgräns även om grannen inte samtycker. Att man enligt lag har rätt att uppföra staket/mur/häck i tomtgräns har vi inga synpunkter på. Dock kan uppförandet av stödmur göra att fastighetsägare höjer sin marknivå 0,8 meter i tomtgräns, utan samtycke från grannen. Detta anser vi är orimligt och vi förstår inte vad skrivningen syftar till! Syftet måste väl vara att behålla markens naturliga nivåer i så stor utsträckning som möjligt, och speciellt i tomtgräns. Vi anser att skrivningen tas bort och att detta regleras genom de lagar som redan finns samt bygglovsprocess. Då har båda fastighetsägarna rätt att påverka beslut. Om det nya förslaget är att inte tillåta byggnation i tomtgräns utan grannes godkännande (p1) bör inte heller markhöjning i tomtgräns tillåtas utan grannes godkännande.

Länsstyrelsen har dessutom så sent som 2022-05-09 upphävt ett bygglov inom nya plankartan baserat på bl a stödmur i tomtgräns/prickad mark (ärendebeteckning 403-509- 2022, Maryland 1). Länsstyrelsen skriver att det inte heller har framkommit att behovet av placering av 28,9 meter lång stödmur på platsen skulle vara nödvändigt för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Om kommunen nu försöker få in stödmurar på 0,8 meter i tomtgräns/prickad mark utan grannens godkännande så gynnar det i stort sett bara den obebyggda tomten där Länsstyrelsen redan upphävt ett bygglov. I förekommande fall så ville fastighetsägaren fylla ut hela sin tomt med väsentligt höjd marknivå i tomtgräns, för att på detta sätt kunna bygga ett hus med invändig takhöjd på 2,7 meter i två våningar. Resterande hus i området har ca 2,4 meter i takhöjd (byggda på 70- och 80-talet). Effekten blir i detta fall ett högre hus än nödvändigt med sämre utsikt över vatten för bakomliggande hus. Kommunen skriver att avsikten med nya detaljplanen är att behålla karaktären på området. Detta borde väl gälla höjning av mark i tomtgräns också, då det får dessa





följder. Alla hus i området runt denna obebyggda tomt har klarat av tillgänglighetskrav utan att höja hela sin tomt 0,8 meter.

3. Vattenområde (W och W<sub>1</sub>)

Vi anser att beskrivningen av Vattenområde i detaljbeskrivningen (sid. 17) bör förtydligas och samstämma med Detaljplan. I Detaljplan står det att W betyder "Öppet vatten" och att W<sub>1</sub> betyder "Vattenområde med bryggor". I detaljbeskrivningen står att W är "... vatten med mindre anläggningar, ...friluftsbad, småbåtshamn etc.". Syftet måste väl vara att W betyder att inga anläggningar får anordnas och W1 betyder att bryggor etc. får anläggas. Vad är annars syftet med att dela upp W och W1? Vid muntlig kontakt angav Planarkitekten att W betyder att bryggor inte får uppföras. Vi anser att det tydligt bör framgå av alla dokument rörande ny detaljplan.

**Kommunens kommentar:**

Placeringsbestämmelsen p<sub>1</sub> kvarstår, men har justerats för att möjliggöra komplementbyggnader och tillbyggnader närmare fastighetsgräns efter medgivande av granne.

Bestämmelsen kring stödmurar har förtydligats för att förhindra misstolkningar. Det som gäller är att lov alltid krävs för stödmurar och murar över 0,5 meter. I fastighetsgräns får stödmur eller mur uppgå till högst 0,8 meter, i övriga delar av fastigheten får de vara högre, förutsatt att den bedöms som lämplig i en bygglovsprövning.

Beskrivningen av W – öppen vatten har förtydligats.

## 7. Nordamerika 5

Jag tycker absolut inte man ska höja byggrätten i Amerika området.

Tycker inte heller att man ska tillåtas bygga stödmurar i tomtgränsen eller fylla ut sin tomt för som det står i detta planförslag "öka tillgängligheten" vad jag vet har väl vi som redan bor i området inga problem med tillgängligheten.

Kan bara hålla med LST om deras avslag på inlämnat bygglov

För oss som bor på områdets smalaste och enda genomfartsled är det en orimlig tanke att detta ska fortgå, mitt förslag /synpunkt är att genomfartsgator bör vara

Amerikavägen med flera västerut i området. Bör vara ganska självklart med tanke på trafiksäkerheten i området.

Den tilltänkta nedfart nedanför Indianstigen 5 bör göras tillgänglig för allmänheten genom att asfalteras så allmänheten slipper gå längs den trånga Indianstigen detta skulle öka allmänhetens tillgänglighet till stranden och självklart trafiksäkerheten.

Att lägga ned kommunens pengar för att göra en ny plan för en fastighetsägare som vill bygga ett orimligt högt och stort hus kan och bör inte ske!

För övrigt håller jag med Johan Sedins skrivelse

**Kommunens kommentar:**

Synpunkterna noteras men har inte lett till några förändringar av planförslaget.





Bestämmelsen kring stödmurar har förtydligats för att förhindra misstolkningar. Det som gäller är att lov alltid krävs för stödmurar och murar över 0,5 meter. I fastighetsgräns får stödmur eller mur uppgå till högst 0,8 meter, i övriga delar av fastigheten får de vara högre, förutsatt att den bedöms som lämplig i en bygglovsprövning.

Den nya detaljplanen reglerar släppet nedanför Indianstigen 5 som naturmark och inom denna bestämmelse kan en asfalterad gång- och cykelväg inrymmas.

## 8. Nordamerika 6

Vi äger fastigheten Nordamerika 6/Indianstigen 3 och vill framföra följande synpunkter:

### 1. Märkligt med ny detaljplan

En tomt återstår att bebygga i hela området. Att då ändra förutsättningarna för områdets bebyggelse känns mycket märkligt. Hur har bygglov för suterränghus kunnat beviljats tidigare utan att suterränghus varit tillåtet. Nu förefaller det som att kommunen genomför förändringen för att den fastighetsägare som vill bygga på Maryland 1 ska få tillåtelse att bygga ett suterränghus som, när vi tittar på ritningarna, inte blir något suterränghus då det till största delen byggs ovan befintlig markhöjd. Ny detaljplan för Amerikaområdet är omotiverat då samtliga hus utom ett redan är byggda sedan ca. 50 år tillbaka. Dessa har byggts med grannars medgivande. Resultatet är ett trevligt område med omväxlande karaktär. Att då ändra denna princip/detaljplan när ett hus återstår att bygga förefaller konstigt.

### 2. Markens anordnande

Nya förslaget godkänner stödmur i tomtgräns även om grannen inte samtycker. Att man enligt lag har rätt att uppföra staket/mur/häck i tomtgräns har vi inga synpunkter på. Dock kan uppförandet av stödmur göra att fastighetsägare höjer sin marknivå 0,8 meter i tomtgräns, utan samtycke från grannen. Detta anser vi är orimligt och vi förstår inte vad skrivningen syftar till! Syftet måste väl vara att behålla markens naturliga nivåer i så stor utsträckning som möjligt, och speciellt i tomtgräns. Vi anser att skrivningen tas bort och att detta regleras genom de lagar som redan finns samt bygglovsprocess. Då har båda fastighetsägarna rätt att påverka beslut. Om det nya förslaget är att inte tillåta byggnation i tomtgräns utan grannes godkännande (p1) bör inte heller markhöjning i tomtgräns tillåtas utan grannes godkännande.

Länsstyrelsen har så sent som 2022-05-09 upphävt ett bygglov inom nya plankartan baserat på bl.a. stödmur i tomtgräns/prickad mark (ärendebeteckning 403-509- 2022, Maryland 1). Länsstyrelsen skriver att det inte heller har framkommit att behovet av placering av 28,9 meter lång stödmur på platsen skulle vara nödvändigt för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Om kommunen nu försöker få in stödmurar på 0,8 meter i tomtgräns/prickad mark utan grannes godkännande så gynnar det i stort sett bara den obebbyggda tomten där Länsstyrelsen redan upphävt ett bygglov. I förekommande fall så ville fastighetsägaren fylla ut hela sin tomt med väsentligt höjd marknivå i tomtgräns, för att på detta sätt kunna bygga ett hus med invändig takhöjd på 2,7 meter i två våningar. Resterande hus i området har ca 2,4 meter i takhöjd (byggda på 70- och 80-talet). Effekten blir i detta fall ett högre hus än nödvändigt med sämre utsikt över vatten för



bakomliggande hus. Kommunen skriver att avsikten med nya detaljplanen är att behålla karaktären på området. Detta borde väl gälla höjning av mark i tomtgräns också, då det får dessa följder. Alla hus i området runt denna obebyggda tomt har klarat av tillgänglighetskrav utan att höja hela sin tomt 0,8 meter.

Vi anser att denna detaljplaneförändring verkligen riskerar att ändra karaktären på området då samtliga hus närmast vattnet har en nära nog enhetlig bygghöjd medan det hus som finns kvar att bygga kommer få en betydligt högre bygghöjd till följd av detaljplaneändringen.

Vårt förslag är att detaljplaneändringen för Amerikaområdet flyttas fram till dess att samtliga fastigheter är bebyggda. Då har de byggts med samma förutsättningar. Om kommunen då vill ändra planen så att den stämmer med verkligheten kan det göras utan att någon påverkas på det sätt som nu sker.

**Kommunens kommentar:**

Den fastighet som ännu inte är bebyggd (Maryland 1) har samma maximal byggnadshöjd i det nya förslaget som i den befintliga detaljplanen. Det är bygglovskontoret som avgör om det är en suterrängvåning eller inte, i samband med bygglovsprövningen.

Bestämmelsen kring stödmurar har förtydligats för att förhindra misstolkningar. Det som gäller är att lov alltid krävs för stödmurar och murar över 0,5 meter. I fastighetsgräns får stödmur eller mur uppgå till högst 0,8 meter, i övriga delar av fastigheten får de vara högre.

## 9. Sliparen 6

**Avstånd mellan byggnad och tomtgräns.**

Vi hävdar att den föreslagna gränsen på 4 meter ska tas bort. Man ska få bygga och förändra komplementbyggnader i tomtgräns. Även huvudbyggnader sak få förändras om de ligger i tomtgräns. Vårt bostadshus och garage ligger båda vid tomtgräns, och vi menar att 4 m- gränsen så småningom alltför kraftigt kommer att begränsa en ny ägares önskemål om att göra även mindre justeringar på husen.

**Stödmurar.**

Det krävs oftast högre stödmurar än 0,8 m på dessa starkt sluttande tomter. Med låga terrasseringar blir terrassernas ytor små med starka begränsningar av tomens användbarhet.

**Kommunens kommentar:**

Placeringsbestämmelsen  $p_1$  kvarstår, men har justerats för att möjliggöra komplementbyggnader och tillbyggnader närmare fastighetsgräns efter medgivande av granne.

Bestämmelsen kring stödmurar har förtydligats för att förhindra misstolkningar. I fastighetsgräns får stödmur eller mur uppgå till högst 0,8 meter, i övriga delar av



fastigheten får de vara högre om det bedöms som lämpligt i en bygglovsprövning. Lov krävs för alla stödmurar högre än 0,5 meter.

## 10. Sliparen 10

### Avstånd mellan byggnad och tomtgräns.

Nedanstående avser huvudsakligen det som ingår i detaljplan gällande del av Djurgården. Redan förarbeten till gällande detaljplan från 1969-1971, noteras att tomterna var långsmala och tämligen sluttande (1:8). Efter det att planen upprättats har avstyckning av ca 10 tomter skett och merparten av dem har bebyggts. Vår tomt har en nivåskillnad på ca 8 meter. I detaljplanen från 1971 finns ingen begränsning gällande avstånd mellan byggnad och tomtgräns. Naturligtvis var detta med hänsyn till fastigheternas utformning.

Alla husen som byggts efter 1971 har garage eller annan komplementbyggnad invid tomtgräns. Flera av boningshusen ligger närmre än de nu föreslagna 4 meterna mellan byggnad och gräns. Att göra normala tillbyggnader och förändringar på dessa byggnader är en självklarhet. Man kan ex vilja använda den föreslagna, utökade byggrätten till någon tillbyggnad eller uppföra altaner, takkupor och växthus.

I och med de stora nivåskillnaderna som råder så är alternativa byggytor starkt begränsade. Samtliga bebyggda fastigheter på Djurgårdsgatan, utom en, har byggnader i tomtgräns. Den byggnaden härrör från 1700-talet anses som områdets stamfastighet.

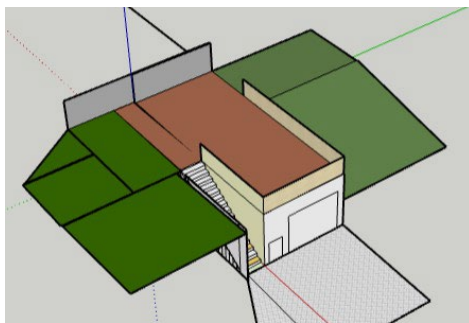
Vi hävdar att den föreslagna gränsen på 4 meter ska tas bort. Man ska få bygga och förändra komplementbyggnader i tomtgräns. Även huvudbyggnader sak få förändras om de ligger i tomtgräns.

### Stödmurar.

Det krävs oftast högre stödmurar än 0,8 m på dessa starkt sluttande tomter. Vår tomt har en nivåskillnad på ca 8 meter minst vilket ska hanteras. Stödmurar upp till 1,5 meter ska inte behöva några bygglov anser vi.

### Suterrängplan eller källarplan?

Ett klagörande av vad som är som är vad skulle vara bra. Vi har ett garage i gatunivå mot Djurgårdsgatan. Taket på detta garage ligger i marknivå i sin inre del. Se skiss nedan. I framkant är garaget ca 2,7 m högt.



**Kommunens kommentar:**

Placeringsbestämmelsen p<sub>1</sub> kvarstår, men har justerats för att möjliggöra komplementbyggnader och tillbyggnader närmare fastighetsgräns efter medgivande av granne.

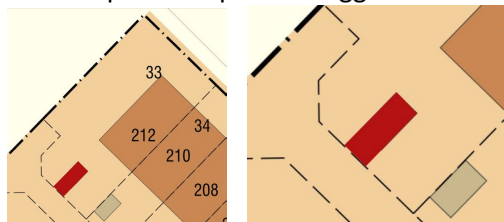
Bestämmelsen kring stödmurar har förtydligats för att minska risken för misstolkningar. Det som gäller är att lov alltid krävs för stödmurar och murar över 0,5 meter. I fastighetsgräns får stödmur eller mur uppgå till högst 0,8 meter, i övriga delar av fastigheten får de vara högre om det bedöms som lämpligt i en bygglovsprövning.

Gällande ert garage har vi tillsammans med bygglovkontoret kommit fram till att det räknas som ett suterrängplan samt att det faller under kategorin komplementbyggnad.

### 11. Stenhuggaren 33

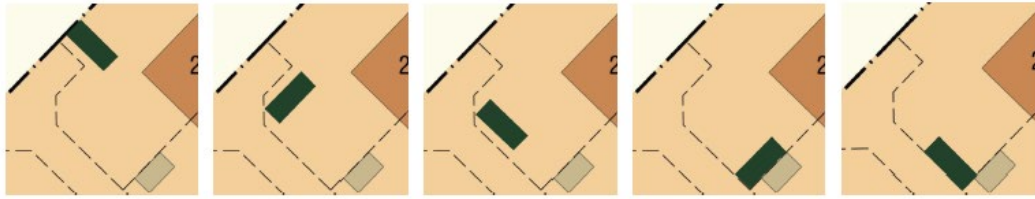
Tidigare under processen med framtagande av ny detaljplan för Stenhuggaren 1 skickades ett yttrande in gällande möjlighet till en något större komplementbyggnad på gavelhustomterna i området. Detta har man valt att inte ta med i den nya detaljplanen vilket är beklagligt. En byggrätt med ett maxtak på ett antal m<sup>2</sup> bör kunna anses rimligt. Ytan på gaveltomterna är avsevärt större än övriga tomter i området och flera gaveltomter är redan i nuläget bebyggda med större komplementbyggnader.

Ytterligare en synpunkt som lyftes under yttrandet var möjlighet till flexibel placering av förrådet på tomten. Placeringen av detta har varit låst i tidigare detaljplan och är så även i den uppdaterade. För de allra flesta tomter är placeringen av förrådet bra, dock inte för de nordliga gavelhustomterna. På dessa är förrådet placerat i princip mitt på den övre delen av tomten vilket gör den svårutnyttjad. Se exempelbilder på Stenhuggaren 33 nedan.

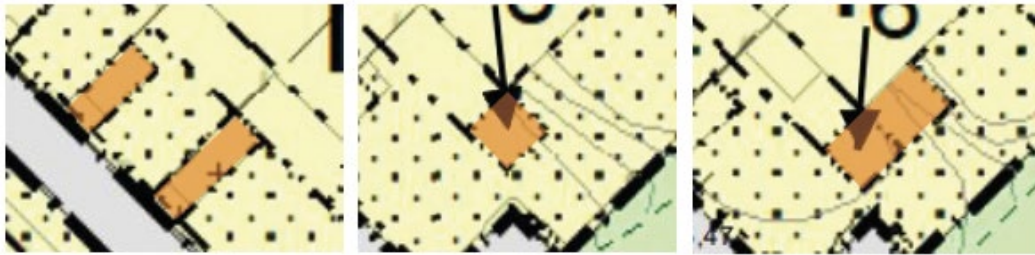


Det bör finnas en flexibilitet i detaljplanen som erbjuder en mer lämplig placering av förrådet på dessa tomter. Man behöver naturligtvis ta hänsyn till siktförhållanden i tomternas hörn men det bör gå att hitta någon, helst ett par, alternativa områden som kan anses rimliga för en förrådsbyggnad även ur säkerhetssynpunkt. Man bör dock samtidigt ta hänsyn till fönstrens placering på huvudbyggnaden och minimera risken för att ljusinsläpp störs av förrådets nya placering.

Se exempel på möjliga alternativa placeringar av förrådet att ta ställning till nedan.



En tredje synpunkt gäller det faktum att områden som är undantaget "prickning" på detaljplankartan skiljer sig mellan vissa fastigheter. Se bilder nedan.



Med förhoppning om att ni överväger att justera detaljplanen innan beslut om fastställande tas.

#### **Kommunens kommentar:**

I planförslaget har kommunen arbetat för att balansera möjligheten att utveckla sin bostad, med att behålla de arkitektoniska kvalitéer som radhusområdet som helhet har. Att ha en för flexibel byggrätt för förråd skulle riskera att påverka dessa kvalitéer i för stor uträkning och ge området en annan karaktär än vad som var tänkt i den ursprungliga detaljplanen.

Det finns fortfarande möjlighet att uppföra bygglovsbefriade åtgärder på prickmark eftersom radhusen räknas som sammanbyggda enbostadshus. Så länge man håller sig minst 4,5 meter från allmän plats och får godkänt från granne om man är närmare än 4,5 meter från denne.

Byggrätten för uterum på entrésidan har utökats från maximalt 10 m<sup>2</sup> i tidigare förslag, till att hela ytan får bebyggas med uterum.

Plankartan har justerats så att samtliga fastigheter har samma byggrätt för komplementbyggnad.

## **12. Stenhuggaren 43**

Synpunkter på förslag till Detaljplan för Amerikaområdet samt Stenhuggaren 1 m.fl. Västerviks kommun, Kalmar län – Granskning

Synpunkterna gäller i första hand Kv. Stenhuggaren eftersom jag bor där och inte granskat övriga delar lika noggrant. Flera oklarheter kvarstår sedan samrådsskedet.



## PLANKARTAN

Ska Teknisk anläggning (E) stå under rubriken Kvartersmark?

### PARK1

Marken inom PARK1 får bebyggas med 50 kvm, men med vilken typ av area? Är det byggnadsarea, bruttoarea, öppenarea...? Byggnadsarea nämns endast på sid. 13 om grönområdet i kvarteret och sid. 44 i planbeskrivningen i text angående gemensamhetsanläggningar. Måste väl stå på plankartan!?

### Korsprickad mark

Det antyds att förrådsbodar på tomterna i Kv. Stenhuggaren har denna beteckning, men den är mycket otydlig och syns knappast. Förtydligas!

### Prickad mark

Såsom detaljplanekartan är ritad tillåts en allmän tillbyggnad av radhusen mot nordost, som inte behöver vara balkong eller uterum, utan t.ex. större sovrum. Är det avsikten? Det nämns inget om det i beskrivningen utan står enbart om balkong/uterum. Prickad mark i kv. Stenhuggaren, på husens framsida, är i allmänhet markerad så att befintliga förrådsbyggnader får byggas fram till gångvägen ((Gata2). På några fastigheter i en nedre radhuslänga (Stenhuggaren 150-158) och en högre upp (Stenhuggaren 138) ser det dock ut som om prickmarken omsluter förrådsbyggnaden, vilket innebär att dessa inte får byggas ut till gångvägen. Är detta avsikten eller är det bara otydligt ritat? Det är ju viktigt att det framgår tydligt var man får bygga och inte.

### f4

"Endast parhus eller kedjehus" står det!? Den rätta benämningen torde vara "radhus" här, som det korrekt står i planbeskrivningen. Inga parhus eller kedjehus finns inom det fullbebyggda området – hur tänker planförfattaren? Är det meningen att man ska kunna riva en radhuslänga och endast få bygga parhus och kedjehus istället?

### f5

En pil från beteckningen f5 till marken som avses, saknas på radhuslängan längst mot söder, vilket gör att f5 verkar gälla inom yta för befintlig byggnad. Formuleringen "ha en byggrätt" bör bytas till "ha en största byggnadsarea" e.d., om det är det som menas, annars blir det otydligt vad som menas.

### p1

"Ny- eller tillbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns" står det på plankartan (förutom att ordet Ny saknar bindestrecket). I planbeskrivningen sid 19 står att man får bygga närmare efter medgivande från granne. Eftersom det är plankartan som "gäller" bör text om grannemedgivande läggas till på plankartan samt kompletteras med precisering av vilken granne som ska medge placeringen, t.ex. berörd. Som granne räknas ju många i omgivningen.

### a1

Bestämmelsen är formulerad på ett obegripligt sätt. Korrekturläs och ändra! I planbeskrivningen uttrycks det rätt begripligt under Ändrad lovplikt sid 21.

### Mark

Bestämmelsen om mur är mycket oklar. "Bygglovspliktig mur... får uppföras till en sammanlagd höjd av 0,8 m" Vad menas? Man får alltså bygga en mur, 0,8 m hög men den kräver bygglov för den är ju bygglovspliktig!? Men i planbeskrivningen sid.10 står att om man vill ha en högre stödmur än 0,8 m ska man lämna in en bygglovsansökan som får bedömas. Är det då rätt tolkat att alla murar kräver bygglov men om den är max 0,8 m hög så har den stöd i detaljplanen och





har lättare att få bygglov? Eller ska bestämmelsen tolkas så att bygglov endast krävs för stödmur högre än 0,8 m. Stödmur upp till 0,8 m kan då inte anges som "bygglovspliktig".

Och vad menas med ordet "sammanlagd" här?

Bestämmelsen bör i så fall omformuleras. T.ex. "Stödmur och mur i tomtgräns mot gata eller annan tomt får uppföras utan bygglov om den är högst 0,8 m."

#### **Strandskydd**

Bestämmelsen innebär att strandskydd gäller inom PARK1, vilken har en byggrätt på 50 kvm. Ska då strandskyddsdispens sökas och lämnas i samband med bygglovsansökan för att kunna utnyttja byggrätten?

#### **PLANBESKRIVNINGEN**

Sid 10

Mycket oklar formulering om murar! Se punkt **Mark** ovan! Texten kan förstås så att "bygglovspliktiga" stödmurar inte är bygglovspliktiga om de är upp till 0,8 m höga eftersom det påtalas att högre murar kräver bygglov. Skulle den tolkningen vara riktig måste ordet "bygglovspliktiga" för murar upp till 0,8 m höjd tas bort! Och här nämns att det gäller inom punktprickad mark. Det står det inget om på plankartan. Och texten finns under rubrik som endast handlar om del av planområdet när bestämmelsen visst ska gälla inom hela planområdet. Och varför skriva att befintliga murar med bygglov inte blir planstridiga? Blivande murar högre än 0,8 m kräver ju också bygglov enligt planförslaget?!

Sid 11

Enligt plankartan får balkonger mot Gamlebyviken inte vara inglasade. Enligt beskrivningstexten på sidan 11 får inte heller uteplats under balkonger på "ytterkanterna" (gavelradhusen) vara inglasade. Det anges inte på plankartan och gäller väl därför inte. Var skulle gränsen för tillåten inglasad uteplats gå för gavelradhusen om bestämmelsen införs på kartan?

Sid 12

Mycket bra med illustration till bestämmelserna! Om bestämmelsen att gavelradhusen inte får glasa in uteplats under gavelbalkonger ska gälla, bör gränsen för tillåten inglasning också anges. Lämpligt att skriva ut byggrättens typ av area, om det är byggnadsarea eller vad.

Sid 13

Angående grönområdet Park1. Strandskydd gäller enligt planförslaget här. Bra om det påpekas så det inte glöms bort vid bygglovsansökan.

Sid 16

Inom område för **Natur**, på kommunens fastighet Västervik 3:1, i anslutning till de gemensamma p-platserna, har samfälligheten Stenhuggaren sin avfallsanläggning. Den är utarbetad i samarbete med Västervik Miljö & Energi AB, har medgivande från kommunen som fastighetsägare och beviljat bygglov 2015. Det är förstas mycket angeläget att den kan vara kvar även om markanvändningen här inte är naturmark så som kartan anger.

Sid 17

Ingen förklarande text finns om kvartersmark för Parkering?

Sid 19

Den förklarande texten är inte korrekt vad gäller skrivningen om balkong inom korsmark. En balkong står inte fritt på marken utan räknas som en del av en byggnad



och får alltså inte finnas inom korsmark, såvida den inte sitter på en sådan komplementbyggnad som tillåts inom sådant område.

Sid 20

**f3**

De sista raderna i stycket som eventuellt kan avse "radhus i ytterkanten" är mycket oklara. "Inglasning av balkong är endast tillåten på entréplan. Det är inte tillåtet med inglasning på fasadens kortsida (yttersida)" står det. Balkonger får ju inte glasas in? Och en balkong finns väl knappast på entréplanet utan någon våning upp!? Och varje fastighets kortsida av fasad, även gavelradhusen, är riktad mot Gamlebyviken, och där fick ju uterummet under balkongen glasas in? Ytterkant/Yttersida är ett oklart begrepp i sammanhanget. Hela radhuslängan kan möjligen sägas ha ytterkanter på gavelradhusen, men detaljplanen ska ju klargöra vad varje fastighetsägare har att förhålla sig till.

**f4**

"Endast radhus, kedjehus eller parhus." Detta är fel! Här står att bestämmelsen gäller amerikaområdet. På plankartan gäller den endast i Kv. Stenhuggaren. På plankartan står inte heller radhus med. I Kv. Stenhuggaren som är fullbebyggt finns endast radhus med uthus, inga kedjehus eller parhus. Kedjehus och parhus ska strykas, såvida inte planförfattaren menar att dessa hustyper ska tillåtas när någon radhuslänga rivs.

**f5 och f6**

Byggrätten bör preciseras, om det handlar om byggnadsarea, bruttoarea eller annat.

**Markens anordnande.**

(På plankartan står endast Mark) Se kommentar för **Mark** på plankartan och för kommentar för sid 10 i planbeskrivningen. Lämpligen kunde bestämmelsen utvecklas här och inte bara på sid 10. Det bör tydligt framgå när murar inom planområdet kräver bygglov och inte!

Sid 23-25

Under kartbilden på sidan 23 står "Byt bild". Ska väl knappast stå där.

Texterna hänvisar på flera ställen till en figur 6 som inte verkar existera.

Sid 29

Bostadshuset i kv. Stenhuggaren beskrivs så: "Kvarteret Stenhuggaren (Djurgården) är idag exploaterat med radhus i rött tegel och träpanel i röd och vit färg."

Bör kompletteras med att det också finns radhus med kulörerna gult och grått.

"Det finns åtta byggnader som är i tre etapper ner mot Gamlebyviken." Bör omformuleras till ex: Åtta radhuslängor ligger placerade i tre nivåer ner mot Gamlebyviken.

Sid 47

Angående strandskydd. De skäl som anges för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark borde också i huvudsak kunna gälla för området Park1 inom Kv. Stenhuggaren.

**Kommunens kommentar:**

Samtliga synpunkter som kan härledas till detaljplanen har tillgodosetts.





### 13. Stenhuggaren 51

Vi anser att ändring av detaljplanen för kv Stenhuggaren avseende bebyggelse av balkonger inte ska ske.

Radhuslängorna på Stenhuggaren byggdes på 70-talet med mycket stora fönsterytor på östsidan för att fånga den fantastiska utsikten över Gamlebyviken med omnejd. Det var inte meningen att det skulle byggas balkonger, därav den arkitektoniska utformningen. Fönsterytan upptar större delen av östra fasaden (ca 82 % av bredden, som framgår av Bild 1) och avståndet mellan fönster och grannfastighet är mindre än 1,5 meter, vilket medför att en grannbalkong kommer mycket nära fönstren och skapar störande byggnationer för utsikten och den fantastiska miljön.



Bild 1 Väggar utgörs till stor del av fönster.

Med andra ord har alltså fasaden en mycket stor glasyta med tanke på utsikten mot Gamlebyviken. Balkonger är/ blir då en utbyggnation som kommer att störa utsikten då balkongavlarna, eventuella arrangemang och människor som befinner sig på balkongerna kommer att hindra och störa utsikten.

Dessutom uppstår ett betydande integritetsproblem när en balkong byggs, då det skapas fri insyn från en grannbalkong in i vardagsrummet på övervåningen. Avståndet mellan balkonger och grannens fönster är så kort och vinkeln därigenom så stor att man kan se rakt in i grannens vardagsrum på mindre än två meters håll. Det gör att det blir ett mycket stort integritetsintrång och att det kan begränsa vistelsen och frihetskänslan i detta rum.

Detta insågs säkert när befintliga detaljplanen beslutades och löstes genom att förbjuda byggnation på fastigheternas östra tomtareor genom att punktpricka nämnda tomtarea. Vi tycker att det är viktigt med korrekta fakta. I den utskickade skrivningen om ändring av detaljplanen står det felaktigt att- Majoriteten i kv Stenhuggaren har redan byggt till balkonger .... Det korrekta är att det har byggts 31 balkonger på dessa 64 fastigheter, vilket är 48 % och alltså inte en majoritet.

Det finns argument, som framgår av synpunkter på detaljplanen, om att köpare gör ett medvetet val ha närheten till grannar. Men detta innebär ju inte att man vill ha insyn i vardagsrummet. Vi köpte och flyttade in för 27 år sedan då det inte var byggt mer än några enstaka balkonger. Vi har kunnat njuta av den fina naturen utan att behöva känna intrånget i ens privatliv tack vare att det inte finns några balkonger på grannfastigheterna och ändå känna gemenskapen.

Även om ett bygglov kräver godkännande från grannfastighet, då det ligger så nära fastighetsgränsen, beviljas tydligen bygglovet trots grannens motvilja, vilket är ytterligare ett argument mot planförändring.

Slutsats



Även om flera balkonger planstridigt redan har byggts anser vi att det inte ska beslutas om någon ändring vad avser tillåtande av bebyggelse av balkonger med tanke på integritetsproblematiken och störande av utsikt.

**Kommunens kommentar:**

Inom Kv. Stenhuggaren finns flera olika fastighetsägare med olika ambitioner och viljor för hur de vill utveckla sin fastighet. Vissa vill bygga en inglasad balkong samtidigt som vissa helst inte vill att någonting byggs till över huvud taget. Förslaget som kommunen har lagt fram i denna detaljplan syftar till att skapa en så rättvis byggrätt som möjligt för samtliga fastighetsägare. Planbeskrivningen har justerats gällande andelen balkonger.

#### 14. Stenhuggaren 57 (Delägare 1)

Mina synpunkter begränsas till avsnitt som berör Stenhuggaren

- Förslaget är alltför detaljstyrt och begränsande.
- Förslaget innebär en favoriserande satsning på radhusen närmast Gamlebyviken i och med möjligheten att bygga uterum ner mot sjön. Att göra motsvarande utbyggnad längre upp i radhusen har inte alls samma dignitet.
- Förslaget förbjuder inglasning av balkong! - Otroligt! - Att hindra en nationell trend, som möjliggör ett mer utvecklat boende för den enskilde, är häpnadsväckande. Staten har t.o.m. möjliggjort ett förenklat bygglov alt. anmälan för inglasning av balkong.
- Punkten "f 3" i förslaget måste strykas!
- Förslaget att uterum får byggas på framsidan innebär att att detta hamnar precis framför köksfönstret på gavelhus mot söder. Är det då meningen att köksvägg får tas bort och köket blir större?
- I "Plan- och bygglagens" första kapitel betonas den enskildes möjligheter till utveckling av sitt boende. " Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer."
- F.ö. hänvisar jag till tidigare (2021-03-31) inlämnade synpunkter, som tyvärr helt ignoreras av ansvariga tjänstemän. (Se bilaga!) Detta dokument har alltså full giltighet.

**Kommunens kommentar:**

Vi tackar för era synpunkter, dock föranleder dem inte till någon förändring av planförslaget.

Som nämnt i tidigare kommentar så syftar planförslaget till att skapa en så rättvis byggrätt som möjligt för samtliga fastighetsägare. Detta oberoende av hur attraktivt läge respektive fastighet har.



Som även nämnt i tidigare kommentar så är syftet med förbud mot inglasning av balkong främst för att inte skymma utsikten för närmaste granne, samt för att förhindra ett allt för brokigt intryck av radhusområdet som helhet.

### **15. Stenhuggaren 57 (Delägare 2)**

(Identiska synpunkter som delägare 1, se ovan.)

**Kommunens kommentar:**

Se kommentarer till delägare 1 ovan.

## **Övriga**

### **16. Eon**

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och ligger ej i närheten av någon av våra regionledningar. EON har inget att erinra.

**Kommunens kommentar:**

Noteras.

## **Samhällsbyggnadsenheten**

I tjänsten  
Johan Delvert  
Planarkitekt  
Samhällsbyggnadsenheten