

Antagandehandling

Ändring av detaljplan II för Sydöstra delen av Gertrudsvik Sjöstad (C309) Västervik, Västerviks kommun, Kalmar län

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2017-03-29

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med förslag på ändrade planbestämmelser, 2017-01-23
- Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning, 2017-01-23
- Tillägg/ändring av planbestämmelser, 2017-01-23
- Samrådsredogörelse, 2017-01-23
- Fastighetsförteckning, 2017-01-23
- Behovsbedömning av MKB, 2016-09-12

HUR GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Planen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden 2017-01-30 – 2017-02-13. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har varit utställd på stadsbiblioteket, kommunhuset och på kommunens hemsida. Skriftliga synpunkter som inkom under samrådet har bemötts i samrådsredogörelsen.

Yttranden och synpunkter har inkommit från följande:

STATLIGA ORGAN

- | | |
|------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen | 2017-02-10 |
| 2. Lantmäteriet | 2017-02-08 |

KOMMUNALA ORGAN

- | | |
|--------------------------------|------------|
| 3. Miljö- och byggnadsnämnden | 2017-02-13 |
| 4. Västervik Miljö & Energi AB | 2017-02-10 |

SAKÄGARE

- | | |
|---------------|------------|
| 5. Mantåget 1 | 2017-02-09 |
| 6. Aktern 3 | 2017-02-13 |

ÖVRIGA

- | | |
|---|------------|
| 7. HSO;s Referensgrupp för samhällsfrågor | 2017-02-09 |
|---|------------|

Bemötande av inkomna synpunkter

Nedan följer en sammanfattande redogörelse för inkomna skriftliga yttranden. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens bedömning är att detaljplanen, utifrån nu kända förutsättningar och hur detaljplaneförslaget är utformat, inte aktualiserar några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL (avser om planen är olämplig beträffande riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd samt hälsa och säkerhet).

2. Lantmäteriet

Plan och genomförandebeskrivning

Ingen erinran.

3. Miljö- och byggnadsnämnden

Beslut

Inom bestämmelser för markens anordnande anges att stödmurar får uppföras inom punktprickad mark till en sammanlagd högsta höjd av 0,8 meter. För att klargöra att det endast är de bygglovpliktiga stödmurarna som omfattas av bestämmelsen, bör bestämmelsen kompletteras med ordet ”bygglovpliktiga”: Inom området får, trots bestämmelsen om att marken ej får bebyggas, bygglovpliktiga stödmurar uppföras inom punktprickad mark till en sammanlagd högsta höjd av 0,8 meter.

Kommentar: Bestämmelsen för stödmurar ändras till: ”Inom området får, trots bestämmelsen om att marken ej får bebyggas, bygglovpliktiga stödmurar uppföras inom punktprickad mark till en sammanlagd högsta höjd av 0,8 meter.”

4. Västervik Miljö och Energi AB

Västervik Miljö & Energi AB (VMEAB) har studerat förslaget till ändrad detaljplan II för sydöstra delen av Gertrudsvik Sjöstad (C309).

VMEAB har inget att erinra mot försalget till ändrad detaljplan för detta område.

5. Mantåget 1

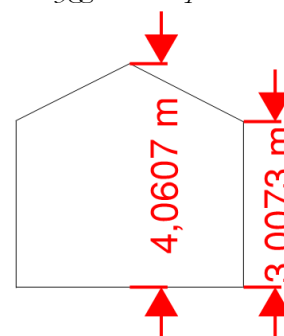
Jag köpte min fastighet 2010. Jag var väl medveten om att utsikten mot Gamlebyviken skulle komma att påverkas av framtida nybyggnation mellan min fastighet och Gamlebyviken. Dock med de begränsningar som detaljplanen anger nämligen en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter och för garage/förråd 3 meter. De nu föreslagna förändringarna ändrar förutsättningarna avsevärt och på ett sätt som jag inte kunde förutse. Jag anser att det är rimligt att man kan lita på gällande

detaljplan när man förvärvar en fastighet. Vad är det annars för mening med en detaljplan som ju anges vara en ”bindande överenskommelse mellan kommunen och markägarna” (Västerviks kommuns hemsida)?

Tomterna i Gertrudsvik Sjöstad saluförs bland annat med att ”utsikten över Gamlebyviken från i stort sett samtliga tomter är en bidragande orsak till det stora intresset” (Gertrudsviks hemsida). Detta rimmer dåligt med att man tillåter de högsta husen närmast sjön med lägre hus bakom.

Jag invänder således mot ändringen av detaljplanen.

Kommentar: Ändringen av detaljplanen innebär i praktiken att byggnadernas maximalt tillåtna höjd blir i princip densamma. Det som ändras är sättet som byggnadernas höjd beräknas på, där byggnadshöjd ändras till nockhöjd. Ändringen görs för att underlätta beräkning av byggnaders höjder i bygglovskedet. Ändringen beror sig på att begreppet ”byggnadshöjd”, som ska stå för den upplevda höjden/volymen av en byggnad, kan vara olika beroende på hur byggnaden placeras på tomten (fastän att själva byggnaden är densamma). Hur byggnadshöjden ska räknas varierar över tid. Sättet att räkna ändras i takt med att rådande rättspraxis ändras. Att därmed göra en detaljplan som reglerar byggnadshöjd så som man räknade år 2008 kan ställa till det rejält eftersom sättet att räkna byggnadshöjd därefter har ändrats och sättet att räkna byggnadshöjd och bestämma beräkningsgrundande fasad har blivit mycket mer komplext. Det betyder i praktiken att den fasad för vilken byggnadshöjden ska beräknas kan variera. En byggnad som placeras med nocken mot gatan blir med dagens beräkningssätt för byggnadshöjd ofta för hög, men om byggnaden vrids, så att långsidan placeras mot gatan, så ligger byggnaden inom ramarna för när ett bygglov kan beviljas. Detta gör regleringen av höjder osäker och försvarar bygglovsgranskningen, något som lätt kan avhjälpas genom att reglera höjden med hjälp av nockhöjd. Att ändra räkningsättet efter en byggnads nockhöjd underlättar mycket, då nocken alltid är densamma, oavsett hur byggnaden placeras på tomten.



Det viktiga i sammanhanget är att skilja på byggnadshöjd och nockhöjd. Byggnadshöjd innebär i normalfallet den höjd som är från marken intill byggnaden upp till där byggnadens yttervägg skär igenom byggnadens tak (enkelt beskrivet något ovanför takfoten). Ändringen av detaljplanen innebär att byggnadshöjden omvandlats till nockhöjd, alltså byggnadshöjd + takvinkel. För en komplementbyggnad med byggnadshöjd 3,0 meter och 27 graders takvinkel blir nockhöjden ca 4,0 meter, men byggnaden är likadan (se illustration). Således innebär inte begreppet nockhöjd att det blir möjligt att bygga högre byggnader än vad som tilläts med begreppet byggnadshöjd. Den enda ändringen i detaljplanen som på något sätt kan påverka byggnadernas höjd är att högsta tillåtna takvinkel ändras från 27 till 33°. Detta har man dock tagit i beaktning med de nya nockhöjderna.

Sambällsbyggnadsenheten vill med bakgrund i ovanstående resonemang hävda att ändringen av detaljplanen inte ”ändrar förutsättningarna avsevärt”, utan att förutsättningarna blir i princip desamma med ändringen gällande maximal tillåten höjd för byggnader. Att ändra från byggnadshöjd till nockhöjd innebär dessutom en större säkerhet för fastighetsägarna eftersom nockhöjden alltid är densamma, till skillnad från byggnadshöjden som kan variera och därmed gör höjdbedömningar mer osäkra och oförutsägbara med tiden.

6. Aktern 3

Önskar lämna synpunkter på förslaget angående sammanlagda högsta höjd på stödmurar på 0,8 meter. Med tanke på den höjdskillnad på vissa tomter så bedömer jag att detta är för lågt. Tycker förslaget att högsta stödmur på 0,8 meter är bra, men den totala sammanlagda höjden bör ökas.

Kommentar: I gällande detaljplan tillåts inte bygglovpliktiga stödmurar inom prickmark alls. Förslaget till ändring innebär att stödmurar till en sammanlagd höjd av 0,8 meter blir tillåtet. Förslaget till ändring ger således betydligt större möjligheter att hantera höjdskillnaderna i förhållande till befintlig plan. Miljö- och byggnadskontoret har sett över möjligheten att tillåta en något högre sammanlagd höjd för stödmurar men har kommit fram till att det inte är rimligt. Detta med hänvisning till att bestämmelsen gäller för all prickmark, i många fall längs gator och vid korsningar. I korsningar och vid utfarter tillämpar Miljö- och byggnadskontoret den s.k. siketriangeln som finns i "Klipp häcken", där man inte tillåter växtlighet högre än 0,8 meter med hänsyn till trafiksäkerheten. Det bedöms att det skulle kunna innebära en dålig trafiksituation inom området om stödmurarna tillåts vara högre i lägen vid korsningar och utfarter. Därmed bör den generella bestämmelsen för sammanlagd höjd på stödmurar vara begränsad till 0,8 meter.

7. HSO;s Referensgrupp för samhällsfrågor

Vi har tagit del av handlingarna kring ändring av detaljplan för sydöstra delen av Gertrudsvik.

Vi hänvisar till vårt tidigare svar i ärendet av den 23 dec 2016. Samtidigt framgår i samrådsredogörelsen att, komplettering sker med hänsyn till vår skrivelse bland annat Kommunens Policy för de funktionshinderfrågor som ligger till grund för detaljplanen.

Därmed hoppas vi att dessa regler kommer att följas.

Ytterligare synpunkter i ärendet föreligger ej.

SLUTSATS

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

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

Ändringar i planbeskrivning/ genomförandebeskrivning:

- Bestämmelsen för stödmurar ändras till: " Inom området får, trots bestämmelsen om att marken ej får bebyggas, bygglovpliktiga stödmurar uppföras inom punktprickad mark till en sammanlagd högsta höjd av 0,8 meter."

De ändringar som föranletts efter granskningen ligger i linje med vad som behandlats under processens gång. Kommunens uppfattning är att samtliga synpunkter på planförslaget har tillgodosetts. Frågorna kring stödmurar och högsta tillåtna byggnadshöjder har stämts av med Miljö- och byggnadskontoret. Samhällsbyggnadsenheten har tillsammans med Miljö- och

byggnadskontoret gjort bedömningen att de förändringar som ändringen innebär är så pass marginella att de inte innebär en betydande ändring i förhållande till befintlig detaljplan. Ändringen bör därmed inte föranleda någon planskada för berörda sakägare. Förslaget till ändring av detaljplan II för sydöstra delen av Gertrudsvik Sjöstad (C309) kan efter ovanstående ändringar antas i kommunstyrelsen i april 2017.

Samhällsbyggnadsenheten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fanny Hansson', written in a cursive style.

Fanny Hansson
Planarkitekt