



Upprättad 2020-09-04  
Antagen 2020-XX-XX  
Laga kraft 2020-XX-XX  
DNR: 2020/207-214

## ANTAGANDEHANDLING

### GRANSKNINGSUTLÅTANDE



### **Ändring av detaljplan fastställd som ÄNDRING AV STADSPLANEN FÖR DEL AV HAGAOMRÅDET (Kv. Stenbocken m.m.)**

Gamleby, Västerviks kommun, Kalmar län

## HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Ändring av plankarta, 2020-07-01
- Tillägg/ändring av planbestämmelserna samt plan- och genomförandebeskrivning, 2020-07-01

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Fastighetsförteckning, 2020-06-29
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2020-06-01

**Handlingarna läses tillsammans med planhandlingarna  
för gällande detaljplan Dnr: 08-GAS-286**

Plankarta, laga kraft 1961-09-25

Planbeskrivning, laga kraft 1961-09-25

Planbestämmelser, laga kraft 1961-09-25

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

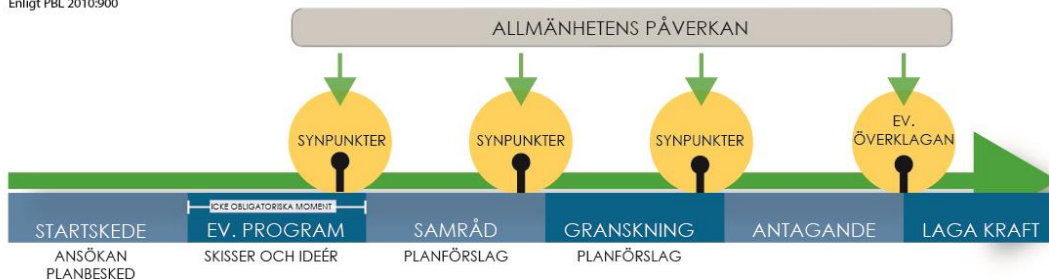
Efter att granskningstiden har tagit slut har kommunen sammanställt de skriftliga synpunkterna som har inkommit under samrådet och granskningen i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstaganden och svar med anledning av synpunkterna. I de fall kommunen inte tillgodosett inkomna synpunkter bör det ges en tydlig motivering.

## PLANFÖRFARANDE

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

### PLANPROCESSEN

Enligt PBL 2010:900



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

## HUR SAMRÅD OCH GRANSKNING GENOMFÖRTS

Samråds- och granskningshandlingarna skickades till länsstyrelsen, lantmäteriet, kommunala förvaltningar, myndigheter och berörda fastighetsägare. Handlingarna med bilagor fanns även tillgängliga på kommunens hemsida.

## ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Efter samrådet gjordes tillägg/ändringar i planhandlingarna enligt:

Ändringarna av planbestämmelserna lades in på plankartan.

Bestämmelsen avseende högsta tillåtna byggnadsarea ändrades för en bättre anpassning till rådande förhållanden avseende nuvarande bygggrätt samt områdets bebyggelsestruktur och karaktär. Bestämmelsen ändrades från ” Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean, dock max 250 kvm av fastighetsarean” till:

**Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean, dock max 280 kvm av fastighetsarean.**  
(Se vidare i planbeskrivningen för motivering och beskrivning av ändringens konsekvenser)

Övriga ändringar efter samråd var av redaktionell karaktär.

## Inkomna yttranden

---

Detaljplanen har varit föremål för samråd 2020-06-02 till 2020-06-30 och granskning under tiden 2020-07-03 till 2020-08-31. Myndigheter, sakägare och allmänhet har fått tillfälle att yttra sig. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunhuset och på kommunens hemsida. Yttranden med synpunkter redovisas i sin helhet nedan.

### INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Västervik Miljö & Energi AB	2020-08-28
Sakägare 1	2020-06-21

### INKOMNA YTTRANDEN UTAN ERINRAN

Länsstyrelsen	2020-07-06
Lantmäteriet	2020-08-10
Kulturenheten	2020-07-01
Miljö- och byggnadsnämnden	2020-08-25
E.On	2020-06-23
Räddningstjänsten	2020-06-17

## Yttrande över ändring av stadsplanen för del av Hagaområdet (kv Stenbocken mm), Gamleby

Västervik Miljö & Energi AB lämnar följande yttrande över ändringen av stadsplanen för del av Hagaområdet, Gamleby (granskningshandlingar):

Inom planområdet finns fjärrvärmeserviser i prickad mark på några av fastigheterna. Servisledningarna ägs av VMEAB trots att de ligger i privatägd mark. Bestämmelser om upplåtelse av mark inom den privata fastigheten finns i avtalsvillkor.

Den nya lydelsen av planbestämmelsen öppnar upp för möjligheten att anlägga ex vis murar och staket inom prickad mark. Vi anser att beskrivningen av den nya bestämmelsen bör inkludera en upplysning om att sådana anläggningar får uppföras om de inte påverkar huvudmannens ledningar eller försvårar tillträdet till dem för förnyelse och underhåll etc.

Vi vill även upplysa om att området inte ingår i Västerviks Kraft Elnäts AB koncessionsområde (sidan 9).

Detta yttrande ersätter tidigare lämnade yttrande i samma ärende.

**Kommentar:** Upplysningarna om befintliga ledningsförhållanden noteras.

*När det gäller ändringsplaner ska endast ändringsbestämmelserna, dess förutsättningar och konsekvenser beskrivas i planändringshandling. Ändringen av bestämmelsen för prickmark innebär endast att man kan bygga högre inom den prickade marken, men den prickade marken kan bebyggas med bygglovsbefriade åtgärder oavsett om ändringen görs eller inte. Således förändras inte förutsättningarna för ledningar och ledningsrätter till följd av planen. Eftersom ledningar och ledningsrätter inte påverkas av ändringen, beskrivs inte dessa förutsättningar i ändringshandling.*

*Rättigheterna kopplade till eventuella ledningsrätter, avtal, servitut m.m. gäller enligt annan lagstiftning oavsett.*

*Inaktuell information på sida 9 tas bort. I övrigt görs inga ändringar i planhandlingarna.*

## Sakägare 1

---

Sakägare 1 lämnade följande synpunkter under samrådet:

Hej!

Vi fick nyligen ett brev av er om att detaljplanen för vårt område kommer att ändras. Vilket vi uppskattar då vi i dagsläget känner oss begränsade av nuvarande detaljplan. Men vi anser samtidigt att ändringarna inte är tillräckliga.

### 1. Angående prickad mark

Vår tomte har i nuvarande detaljplan prickad mark 6 meter in från tomtgränsen runt hela tomten. Den prickningen omöjliggör nästan all form av utbyggnad och uppförande av ytterligare byggnader på vår tomt. Vi önskar därför att prickningen på vår tomt tas bort.

Argument till varför prickningen bör tas bort:

- Flera av våra grannar har garage, carport eller annan byggnad precis vid tomtgränsen.
- Vår tomt angränsar endast till kommunens mark, vilket är väg, vattenledningsgata och en skogsdunge. Med andra ord är det ingen granne som påverkas negativt om denna prickade mark skulle bebyggas.
- Vi är en stor familj och behöver troligtvis bygga ut eller uppföra komplementbyggnad för att kunna bo kvar. Ni vill väl att barnfamiljerna ska stanna kvar i byn?
- Prickningen av vår mark känns orimlig för en vanlig villatomt.

### 2. Angående maximalt antal byggnader på tomten.

Vi välkomnar förslaget att ta bort maxgränsen för antal byggnader på tomten.

### 3. Angående största byggnadsarea om max 35% av fastighetsarean eller max 250 kvm.

Vi önskar att nya maxgränsen på 250 kvm slopas helt, eftersom den innebär en försämring för oss och även för andra inom samma detaljplan. Se nedan jämförelse för vår tomt som är på 1399 kvm, varav huset tar upp ca 158 kvm mark.

Maxgräns	Vilket motsvarar	Kvar att bygga på
20% (nuvarande)	$0,20 * 1399 \sim 280$ kvm	$280 - 158 = 122$ kvm
35% (förslaget)	$0,35 * 1399 \sim 490$ kvm	$490 - 158 = 332$ kvm
250 kvm (förslaget)	$250 / 1399 \sim 18 \%$	$250 - 158 = 92$ kvm

Uträkningen ovan visar tydligt att nya maxtaget på 250 kvm blir en klar försämring för oss, 92 kvm att bygga på mot tidigare ca 122 kvm. I ställningstagandet står det att gränsen på en femtedel är begränsande och inte motiverad. Nya gränserna skulle stimulera byggande, för oss blir det tvärtom!

Och vi är inte ensamma, fler av de andra berörda tomterna får också sänkt maxgräns mot tidigare. Avsikten var väl att möjliggöra mer byggande, inte tvärtom?

Vi önskar därför att maxgränsen på 250 kvm tas bort eller höjs till minst 280 kvm så att vi inte får sämre möjligheter än idag.

Inte nog med det, vi har ett enplanshus utan källare vilket innebär mer bebyggd markyta än om huset hade varit i flera våningar. Uppförande av garage och andra byggnader kräver fortfarande lika mycket markyta. Vår tomt är stor och har mycket yta att bygga på. Varför ska vi då begränsas mer än i dagsläget?

Värna om Gamlebys husägare genom att göra det enklare att utföra nybyggnationer etc. Vilket skulle stimulera Gamleby på flera sätt och locka fler att flytta till Gamleby.

**Kommentar:**

Prickmark: Enheten för samhällsbyggnad vidhåller ställningstagandena i gällande detaljplan och har gjort bedömningen att prickmarken är motiverad sett till rådande förutsättningar avseende stadsbild, markförhållanden och trafiksituation. Delar av prickmarken motiveras av att marken inte bedöms vara lämplig för huvudbyggnader p.g.a. den branta terrängen i delar av området. Mot gata och särskilt gatukorsningar är prickmarken nödvändig för att säkerställa trafiksäkerheten avseende siktförhållanden. Notera att bygglovsbefriade åtgärder kan uppföras inom prickmark. Inga ändringar avseende prickmark kommer att genomföras.

Antal byggnader per fastighet: Synpunkten noteras.

Största byggnadsarea: Bestämmelsen avseende högsta tillåtna byggnadsarea ändras för en bättre anpassning till rådande förhållanden avseende nuvarande byggrätt samt områdets bebyggelsestruktur och karaktär. Bestämmelsen ändras från " Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean, dock max 250 kvm av fastighetsarean" till: Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean, dock max 280 kvm av fastighetsarean. (Se vidare i planbeskrivningen för motivering och beskrivning av ändringens konsekvenser)

## STÄLLNINGSTAGANDE

---

Inga synpunkter har inkommit på undersökningen av betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande är att det inte föreligger någon betydande miljöpåverkan som bör omprövas, i den mening som miljöbalken åsyftar.

Endast redaktionella ändringar har gjorts efter granskningen (inaktuell information på sida 9 borttagen). Inga synpunkter har inkommit som föranlett ändringar av sådan vikt att planändringen inte kan antas.

Enheten för samhällsbyggnad föreslår att **Ändring av detaljplan fastställd som Ändring av stadsplanen för del av Hagaområdet (Kv. Stenbocken m.m.), Gamleby, Västerviks kommun, Kalmar län** kan antas av kommunstyrelsen.

## KVARVARANDE SYNPUNKTER

---

Följande sakägare eller myndighet har inte fått sina synpunkter helt eller delvis tillgodosedda under planprocessen och kommer få en besvärshänvisning i samband med planens antagande.

- Sakägare 1

Hanteringen av yttrandet från Västervik Miljö & Energi AB är kommunicerat och avstämt med dem.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER**

---

Fanny Hansson, planarkitekt (planförfattare)

### **Kommunstyrelsen förvaltning, enheten för samhällsbyggnad**

I tjänsten

Fanny Hansson

Planarkitekt

Enheten för Samhällsbyggnad