



VÄSTERVIKS
KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Enheten för samhällsbyggnad

Upprättad 2020-06-01

Revidering: 2020-07-01

Planarkitekt
Fanny Hansson
0490- 25 40 84
fanny.hansson@vastervik.se

ANTAGANDE: KS 2020-09-22

LAGA KRAFT: 2020-10-16

DETALJPLAN NR: Gy201016

DNR: 2020/207-214



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:

- Granskningsutlåtande, 2020-09-04
- Fastighetsförteckning, 2020-06-29
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2020-06-01

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

Plankarta, laga kraft 1961-09-25

Planbeskrivning, laga kraft 1961-09-25

Planbestämmelser, laga kraft 1961-09-25

ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSERNA

Om en detaljplan behöver kompletteras eller ändras men huvudsyftet fortfarande är detsamma går det att tillämpa "ändring av detaljplan". Bestämmelser kan då läggas till, ändras och tas bort. De ursprungliga planhandlingarna gäller fortfarande och ska läsas tillsammans med tillkommande ändringar.

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att skapa moderna planbestämmelser med en större flexibilitet och utökande byggrätter för att anpassa till nuvarande och framtida förutsättningar, krav och byggregler.

Denna ändring innebär att enbart de ändrade bestämmelserna i befintlig detaljplan från 1961-09-25 beskrivs i denna handling som skall läsas tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna.

Underliggande detaljplan *Ändring av Stadsplanen för del av Hagaområdet (Kv. Stenbocken m.m.), Gamleby, Västerviks kommun, Kalmar län*, gäller jämsides denna ändring.

Nedan redovisas bestämmelser som stryks och bestämmelser som läggs till samt ett ställningstagande över hur kommunen resonerat kring ändringen.



Bestämmelse som utgår ur planhandlingar.



ÄNDRADE PLANBESTÄMMELSER

Begränsning av markens utnyttjande

~~§ 2. Mark som inte får bebyggas.
Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.~~

Ny bestämmelse:
- Marken får inte förses med byggnad

Ställningstagande: Ändringen är en uppdatering av bestämmelsen för prickmark till den moderna versionen. Föreslagen bestämmelse omfattar endast förbud mot att uppföra byggnad inom prickmark. Ändringen innebär att det är möjligt att inom prickmark uppföra bygglovspliktiga plank och murar, vilket inte var möjligt med tidigare bestämmelse som reglerade förbud mot markens bebyggande generellt.

Bestämmelser för utnyttjandegrad

~~§ 5. Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader A
tomt.
Av tomt som omfattar med P betecknat område får högst en
femtedel bebyggas och endast en byggnad uppföras.~~

Ny bestämmelse:
- Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean, dock max 280 kvm av fastighetsarean.

Ställningstagande: Byggrätten i gällande detaljplan är begränsad sett utifrån den byggrätt som normalt brukar medges för villatomter vid modern planläggning.

Bestämmelsen om att endast en femtedel av tomten får bebyggas bedöms ge en omotiverat liten byggrätt för de mindre tomterna inom planområdet (fastigheterna Källan 1, Kåsan 1 och Kåsan 2 samt Snäckan 1). För resterande tomter bedöms en femtedel som en rimlig byggrätt, vilket motsvarar ca 280 -300 kvm beroende på tomternas storlek (fastigheterna Stenbocken 5, Stenbocken 6 och Ådran 1).



Bestämmelsen om att endast en byggnad får uppföras per tomt bedöms inte motiverad. Bestämmelsen innebär en begränsad möjlighet att bygga enligt dagens behov, då de flesta har komplementbyggnader som garage, gäststugor och förråd i koppling till sina huvudbyggnader. Berörda tomters storlek ger gott om utrymme för flera byggnader i form av exempelvis garage, vilket flera av de omkringliggande tomterna redan har.

En större byggrätt om 30 % av fastighetsarean, dock max 280 kvm av fastighetsarean samt möjligheten att uppföra flera byggnader per tomt föreslås.

Bestämmelsen att endast en byggnad får uppföras utgår.

Tomterna varierar mellan ca 500 - 1500 kvm. Byggrätten som medges varierar således mellan ca 155 kvm – 280 kvm beroende på tomternas storlek. För de mindre tomterna innebär ändringen en ökad byggrätt på ca 50-60 kvm. För Ådran 1 och Stenbocken 5 är byggrätten i princip oförändrad. För Stenbocken 6 blir byggrätten 20 kvm mindre, men byggrätten bedöms fortfarande vara generös och motiverad utifrån Hagaområdets bebyggelsestruktur och karaktär.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det har kommit till enhetens kännedom att det inkommit bygglovsansökningar för garage inom befintlig detaljplan. Då gällande planbestämmelser inte tillåter mer än en byggnad per fastighet har bygglov nekats i linje med detaljplanens bestämmelser. Tomternas storlek inom planområdet generellt ger gott om utrymme för större huvudbyggnader och flera byggnader i form av exempelvis garage, vilket flera av de omkringliggande tomterna har. Enheten för samhällsbyggnad har därför gjort bedömningen att det är rimligt att möjliggöra för en större byggrätt samt uppförandet av flera byggnader inom berörda tomter.

Syftet med planändringen är att skapa moderna planbestämmelser med en större flexibilitet och utökande byggrätter för att anpassa till nuvarande och framtida förutsättningar, krav och byggregler.

Denna ändring innebär att enbart de ändrade bestämmelserna i befintlig detaljplan från 1961-09-25 beskrivs i denna handling som skall läsas tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna.

Underliggande detaljplan Ändring av Stadsplanen för del av Hagaområdet (Kv. Stenbocken m.m.), Gamleby, Västerviks kommun, Kalmar län, gäller jämsides denna ändring.

PLANDATA

Areal

Planområdet omfattar knappt 1,7 ha.

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Gamleby och utgör en del av Hagaområdet som ligger i direkt anslutning till vattentornet. Området ligger ca 100 meters gångväg från Gamleby köpcentrum och avståndet till Gamlebyviken är ca 500 meter. I närområdet finns både kommunal och kommersiell service, närhet till kollektivtrafik och vårdcentral.



Planområdets läge i Gamleby tätort markerat med blå cirkel.

Planområdet utgörs av vattentornet och villabebyggelse. Närområdet består till största delen av villor, men även några flerbostadshus på Hagahöjden. Majoriteten av bostäderna är byggda under 40- till 70-talen. Husen är av stor variation i utseende med inspiration från olika tidsepoker. Generellt utgörs närområdet av villatomter med huvudbyggnader och en eller flera komplementbyggnader.



Ortofoto över planområdet markerat med blå streckad linje och angränsande villakvarter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen finns olika strategiska riktlinjer som visar på Västerviks kommuns viljeinriktning.

Ställningstagande i översiktsplanen är att utbudet på bostadsmarknaden ska vara en lämplig variation av upplåtelseformer och bebyggelsestrukturer som passar människor i olika livssituationer, ålder och med skilda ekonomiska förutsättningar. Bebyggelsen ska i första hand utvecklas i anslutning till befintliga tätorter eller genom förtätning. Planförslaget berör befintliga bostadstomter och innebär att de blir mer flexibla med en byggrätt som kan uppfylla fler behov och potentiellt locka en större målgrupp.

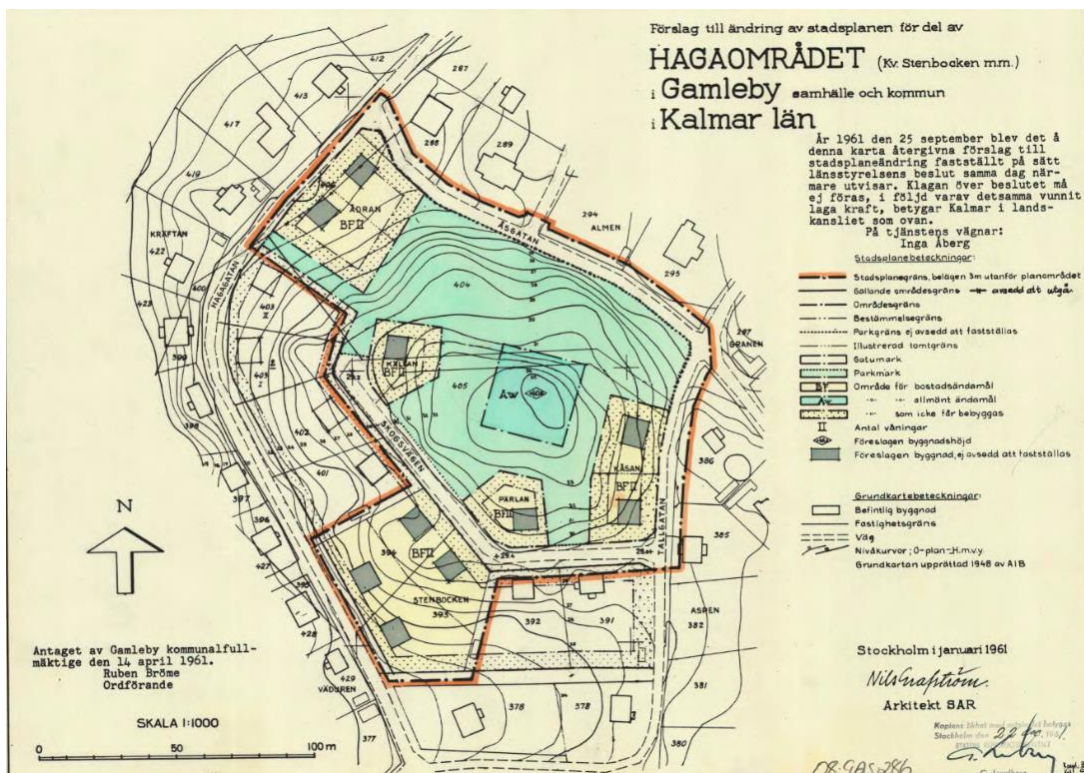
Bostäder ska med fördel lokaliseras i närheten av service och kommunikationer. Tillskott av nya bostäder ska utgå från lokala förutsättningar och ta hänsyn till orternas olika karaktär, skala och identitet. Planområdet ligger nära centrum och kommunal service i form av skola och vårdcentral ligger inom 100 - 500 meter från planområdet.

Kollektivtrafik finns i direkt anslutning till planområdet med busshållplats ca 100 meter bort. På ca 300 meters avstånd finns närmaste busshållplats för regionalbussar samt tågstation för tåg mellan Västervik och Linköping. De feta tomterna i Hagaområdet är bebyggda på motsvarande sätt som föreslås, med en större huvudbyggnad och en eller flera komplementbyggnader. Ändringen bedöms vara väl avvägd mot Hagaområdets karaktär och bebyggelsestruktur.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, *Ändring av stadsplanen för del av Hagaområdet (kv. Stenbocken m.m.)*, vann laga kraft 1961-09-25. Syftet med planen var att möjliggöra uppförandet av vattentornet samt att tillskapa nya bostadstomter för att på ett ekonomiskt sätt utnyttja

ledningsnätet inom området. Planen medger markanvändning för bostäder, parkmark, gatemark och för allmänt ändamål (bebyggt med vattentorn). Till planen finns flera egenskapsbestämmelser varav flera begränsar byggrätten på ett sådant sätt att modern efterfrågad standard för en villatomt inte kan uppfyllas, exempelvis avseende behov av komplementbyggnader. Byggrätten är begränsad till en femtedel av tomternas storlek och varje tomt får endast bebyggas med en byggnad vardera. I kv. Stenbocken var tanken att befintliga större bostadsfastigheter skulle delas, så att två större bostadsfastigheter blev fyra mindre. Fastighetsdelningen genomfördes aldrig.



Ändring av stadsplanen för del av Hagaområdet (kv. Stenbocken m.m.) från 1961.

Riksintressen

Inga riksintressen bedöms påverkas av en ändring av detaljplanen.

Strandskydd

Inte aktuellt i denna plan.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2020-05-18 KS § 202 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ändra befintlig detaljplan.

Planförfarande

Planen hanteras enligt standardförfarande enligt plan- och bygglagen.



Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats för att utreda om ändringen förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att ändringen inte anses medföra någon betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Markanvändning

Inga nya tomter tillskapas i samband med ändring av detaljplanen. Befintliga tomter är ianspråktagna och den utökade bygggrätten bedöms vara av så begränsad omfattning att ändringen av planen inte bedöms påverka negativt i området.

Förenlighet med planens syfte

Inga nya markområden föreslås tas i anspråk genom ändringen. Detaljplanens ursprungliga syfte var att skapa förutsättningar för nya bostadstomter för att nyttja infrastrukturen på ett ekonomiskt sätt. En ändring av planen går i linje med dess intentioner.

Stadsbild

Ändringen innebär att tomterna kan bebyggas till upp till 30 %, dock max 280 kvm, istället för en femtedel som gällande detaljplan medger. Därtill innebär ändringen att begränsningen att endast en byggnad per tomt tillåts tas bort, vilket gör det möjligt att uppföra flera byggnader per tomt. De fasta tomterna i Hagaområdet är bebyggda på motsvarande sätt som föreslås, med en större huvudbyggnad och en eller flera komplementbyggnader. Ändringen anses vara väl avvägd mot Hagaområdets karaktär och bebyggelsestruktur och bedöms inte få någon betydande inverkan på stadsbilden.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Ändringen upprättas enligt reglerna för standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL).

Samråd	2020-06-02 – 2020-06-30
Granskning	2020-07-03 – 2020-08-31
Antagande	Q3 2020
Laga kraft	Q4 2020



Genomförandetid

Genomförandetiden har gått ut.

Huvudmannaskap

Ingen förändring av huvudmannaskap sker.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Förutsättningarna för fastighetsbildningsåtgärder förändras inte till följd av planändringen. Det är fortsatt möjligt att dela de större tomterna (Stenbocken 5 och 6) som intentionen var i gällande detaljplan för området.

TEKNISKA FRÅGOR

VA

Området ingår i kommunala verksamhetsområdet för VA. Inga nya VA-anläggningar bedöms bli aktuella till följd av planändringen.

El, fiber, värme

Inga nya serviser bedöms aktuellt till följd av planändringen.

Avfall

Området är anslutet till den kommunala avfallshanteringen. Inga nya kunder bedöms aktuella till följd av planändringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planavgift tas ut med en planfaktor 2.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats i samarbete med tjänstepersoner på enheten för samhällsbyggnad, Västerviks kommun.

Fanny Hansson
Planarkitekt
Kommunstyrelsens förvaltning