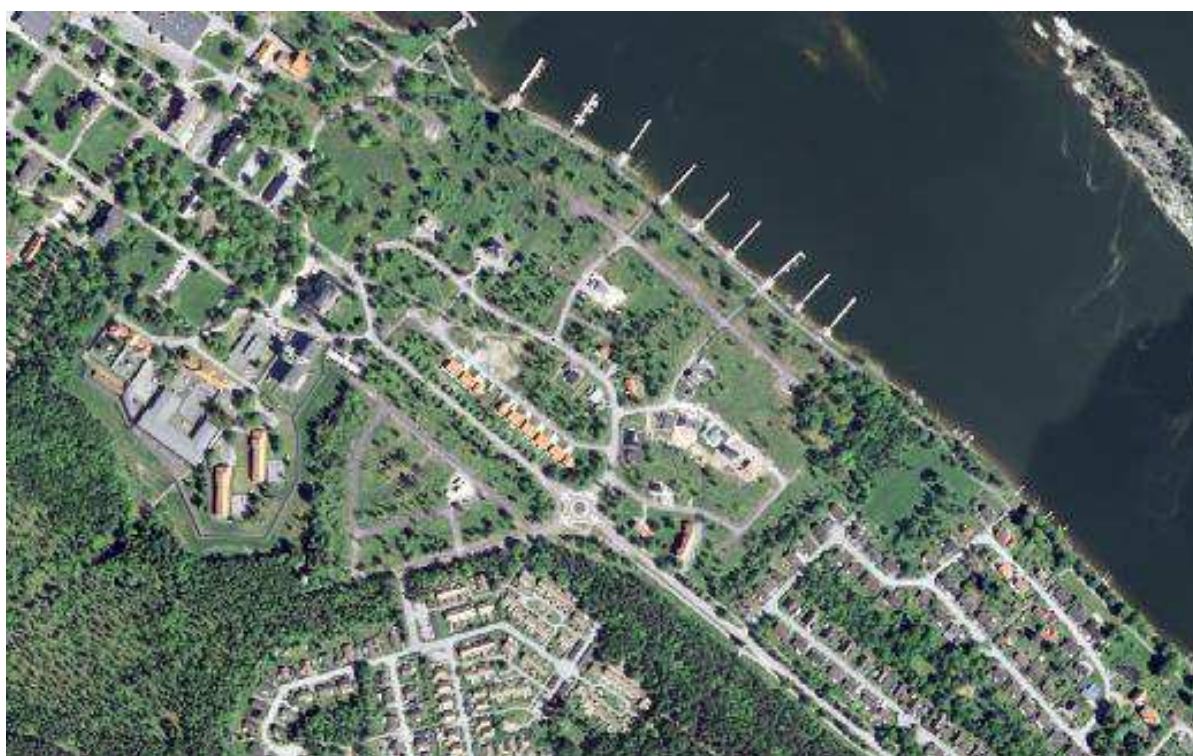


ANTAGEN KS 2017-04-10
LAGA KRAFT 2017-05-05

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

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2017-03-29

TILLÄGG/ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSER



Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Underliggande detaljplan för sydöstra delen av Gertrudsvik Sjöstad fastställd 2008-10-09 samt ändring av detaljplan för sydöstra delen av Gertrudsvik Sjöstad fastställd 2014-05-21, gäller jämsides denna ändring.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

I kvarteret Fångsten gäller förutom bestämmelsen B₂ även bestämmelsen B₁. För B₂ gäller bestämmelserna II, 10-33 grader minsta respektive största taklutning, e₁ och f₂. För byggnation enligt B₁ gäller bestämmelserna II, 10-33 grader minsta respektive största taklutning, e₂, e₃, p₁ och f₂.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförning

GÄLLANDE PLANS BESTÄMMELSER	FÖRESLAGEN ÄNDRING/ERSÄTTNING
I.II.III- Högsta antal våningar, högsta byggnadshöjd 4,5 m, 6,5 m resp 9.5 m. Garage/förråd får inte uppföras till en större byggnadshöjd än 3 m. Då garage/förråd uppförs i suterräng får byggnaden uppföras till en högsta byggnadshöjd om 6 m.	I.II.III- Högsta antal våningar, högsta nockhöjd 6,5 m, 8,5 m resp 12 m. Garage/förråd får inte uppföras till en större nockhöjd än 4,5 m. Då garage/förråd uppförs i suterräng får byggnaden uppföras till en högsta nockhöjd om 7,5 m.
10-27 – Minsta respektive största taklutning i grader.	10-33 – Minsta respektive största taklutning i grader.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

TILLÄGG TILL GÄLLANDE PLAN
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.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden pågår fram till 2023-10-09 och börjar gälla från den dag ändringen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av planarkitekt Fanny Hansson i samarbete med övriga tjänstemän på Samhällsbyggnadsenheten, Västerviks kommun.

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

Kommunstyrelsens förvaltning
Fanny Hansson, Planarkitekt

ANTAGEN KS 2017-04-10
LAGA KRAFT 2017-05-05

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

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
Enheten för samhällsbyggnad
2017-03-29

**TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Tillägg/ändring av planbestämmelser, 2017-03-29
- Tillägg till plan- och genomförandebeskrivning, 2017-03-29
- Gällande plankarta med markerat tillägg, 2017-03-29

Till detaljplanen hör även följande underlag:

- Granskningsutlåtande, 2017-03-29
- Samrådsredogörelse, 2017-01-23
- Fastighetsförteckning, 2017-03-28
- Behovsbedömning av MKB, 2016-09-12

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplanen är att korrigera vissa planbestämmelser för att skapa mer ändamålsenliga fastigheter samt förenkla bygglovgivningen.

Denna ändring innebär att enbart de ändrade bestämmelserna i befintlig plan beskrivs i denna handling som skall läsas tillsammans med de ursprungliga planhandlingarna.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i sydöstra delen av Gertrudsvik Sjöstad, vid infarten till Västervik.
Areal	Planområdets areal är ca 34,9 ha, varav ca 5.4 ha utgör vattenområde.
Markägo- förhållanden	En stor del av fastigheterna inom planområdet ägs av Gertrudsvik Sjöstad AB. Fastigheten Västervik 3:2 ägs av Västerviks kommun. Övriga fastigheter ägs av enskilda fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen	Planen avviker inte från gällande översiktsplan.
Riksintressen	Planområdet omfattas inte av några riksintressen enligt 3 och 4 kap MB.
Detaljplaner, program och förordnanden	Program för hela området Gertrudsvik Sjöstad godkändes av kommunstyrelsen i Västervik 2006-06-14. Planprogrammet anger förutsättningarna för utbyggnader i området och låg till grund för detaljplanen för sydöstra delen av Gertrudsvik sjöstad som vann laga kraft 2008-10-09. Kommunstyrelsen gav 2014-01-27 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ändra befintlig detaljplan. Ändring av detaljplan för sydöstra delen av Gertrudsvik sjöstad (C309) vann laga kraft 2014-05-21.
Övriga kommunala beslut	Kommunstyrelsen gav 2016-09-26 kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att ändra befintlig detaljplan.
Planförfarande	Ändringen av detaljplanen upprättas med standardförfarande då ändringen inte har ett allmänt intresse, principiell betydelse eller betydande miljöpåverkan och följer rekommendationerna i översiktsplanen.
Miljöbedömning	En behovsbedömning har upprättats för att utreda om ändringen förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen gör ställningstagandet att ändringen inte anses medföra betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Behovsbedömningen bifogas planhandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR; FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur	MARKANVÄNDNING
	<p>Planområdet är i dagsläget till viss del bebyggt. Förberedelser för exploatering av övriga delar av området är genomförda, bland annat utbyggnad av vägar, vatten och avlopp samt avstyckning av tomter.</p> <p>I planen finns utmarkerad <i>park</i> längs med huvudgatorna. Inom parkmarken finns bland annat en befintlig trädallé som ska bevaras. <i>Natur</i> är till stor del placerad som buffertzona mot kringliggande bebyggelse utanför planområdet samt strategiskt placerade i vissa lägen för att släppa fram gående mellan kvartersmarken.</p> <p>Inom planen finns även en <i>strandpromenad</i> som ska vara tillgänglig med en gång- och cykelväg närmast strandlinjen.</p> <p>Ändringen av detaljplanen kommer inte att medföra några ändringar av dessa ytor.</p>
Bebyggelsemiljö	<p>Planområdet består i huvudsak av kvartersmark för bostäder. Exploateringen har främst påbörjats i planområdets centrala delar och ett flertal fastigheter är bebyggda.</p>
Ändrade bestämmelser	<p>Nuvarande bestämmelser</p> <p>Inom kvartersmark med användningsbestämmelsen B₂ medges endast bostäder i form av grupphus.</p> <p>Planbestämmelserna i nuvarande plan anger att högsta byggnadshöjd för huvudbyggnader är 4,5, 6,5 respektive 9,5 meter. Fristående eller med huvudbyggnad sammanbyggt med garage/förråd (som inte är byggt i suterräng) får inte uppföras till större höjd än 3 m. För uthus/garage som byggs i suterräng medges en högre byggnadshöjd, motsvarande 6 meter för att möjliggöra en sammanbyggnad med huvudbyggnad i suterräng samt för att undvika allt för omfattande utfyllnader under garagen.</p> <p>Tillåten minsta respektive största takvinkel är 10-27 grader.</p> <p>I befintlig detaljplan saknas tillräckliga stöd och riktlinjer för att hantera de lutningar ned mot Gamlebyviken som försvårar tomternas bebyggande. Det finns således ett behov av att se över möjligheten att inom vissa delar av planområdet medge anläggandet av stödmurar för att förenkla tomternas bebyggande.</p>
	Ny bestämmelse
	<p>I syfte att göra den del av planen som berör kvarteret Fångsten mer flexibel och öppen för förändringar i efterfrågan på bostäder ändras så att bestämmelsen B₂ – Bostäder, grupphus, gäller tillsammans med bestämmelsen B₁ – Bostäder, villor. För byggnation enligt B₂ gäller bestämmelserna II, 10-33 grader minsta respektive största taklutning, e₁ och f₂. För byggnation enligt B₁ gäller bestämmelserna II, 10-33 grader minsta respektive största taklutning, e₂, e₃, p₁ och f₂.</p>

Efterfrågan på grupphus bedöms vara begränsad samtidigt som det finns intresse för att bygga villor på fastigheterna i kvarteret Fångsten där endast grupphus tillåts. Genom en ändring som tillåter villor blir planen mer flexibel vilket möjliggör en bättre anpassning till bostadsmarknaden och rådande efterfrågan.

I, II, III

I syfte att förenkla bygglovgivning ändras så att samtliga högsta tillåtna byggnadshöjder ersätts av högsta nockhöjd. Detta innebär att det för huvudbyggnader ändras till en högsta nockhöjd på 6,5 meter, 8,5 meter respektive 12 meter. För garage och förråd ändras till en nockhöjd på 4,5 meter. För garage och förråd innebär detta att fler taktyper möjliggörs. För garage och förråd som uppförs i suterräng ändras till en högsta nockhöjd på 7,5 meter.

Taklutning

För att möjliggöra anordnandet av fler taktyper ändras tillåten minsta respektive största takvinkel till 10-33 grader. Tillåten största takvinkel begränsades från början till 27 grader i syfte att inte möjliggöra inredning av vindsvåning. Detta har dock lett till problem i bygglovgivningen då flertalet ansökningar inte klarat tillåten takvinkel till följd av att man valt en taktyp som kräver en brantare lutning. Syftet med ändringen är således att göra fler taktyper möjliga. Samtidigt ska inredning av vindsvåning inte vara möjligt.

Stödmurar

I syfte att ge riktlinjer för användningen av stödmurar samt att förenkla tomternas bebyggande görs ett tillägg till planen som medger uppförandet av bygglovpliktiga stödmurar inom punktprickad mark till en sammanlagd högsta höjd av 0,8 meter.

Under bygglovgivning har hanteringen av stödmurar blivit problematisk då inga riktlinjer finns för hantering av lutningarna inom planområdet. Stödmurar har använts på ett sätt som påverkat bebyggelsemiljön i oönskad riktning där den karaktäristiskt sluttande terrängen ned mot vattnet i vissa fall förbytts mot onaturliga upptrappningar med stora mängder utfyllnader. Detta har i sin tur skapat svårhanteriga terrängförhållanden mellan fastigheterna.

Den tillåtna höjden på de bygglovpliktiga stödmurarna på sammanlagt 0,8 meter bedöms vara tillräcklig för att underlätta tomternas bebyggande samtidigt som de inte upplevs som dominerande element i bebyggelsemiljön. Stödmurarnas höjd inom punktprickad mark begränsas för att undvika att de används i en sådan omfattning att den karaktäristiskt sluttande terrängen ned mot vattnet förvanskas.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågan har behandlats i det ursprungliga planarbetet. Ändringarna kommer inte att påverka tillgänglighetsfrågan.

Västerviks kommuns policy för funktionshinderfrågor ligger till grund för detaljplanen. Planen förutsätter att dess innehåll, såväl samtliga bebyggda ytor som utomhusmiljöer, anpassas för att uppfylla gällande lagar och regler rörande tillgänglighet, och att eventuella åtgärder för att uppfylla tillgänglighetskraven i första hand sker på den egna fastigheten.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Ändringen upprättas enligt reglerna för standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL). Samråd beräknas ske under vintern 2016/2017. Ändringen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2017.
- Genomförandetid** Genomförandetiden för gällande detaljplan har ännu inte löpt ut. Ändringen av detaljplanen kommer därmed att ha samma genomförandetid som gällande detaljplan, det vill säga 2023-10-09. Genomförandetiden för ändringarna börjar gälla då ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft.
- Huvudmannaskap** Kommunen är fortsatt huvudman för den allmänna platsmarken inom planerna.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Ändringen kan medföra förändringar i fastighetsbildningen för kvarteret Fångsten genom att mindre fastigheter ursprungligen avsedda för radhus slås samman till fastigheter med lämplig storlek för enbostadshus. För att tillskapa en lämplig fastighetsbildning är det lämpligt att en sådan förändring sker i ett sammanhang innan tomterna säljs av exploitören. Mer information om fastighetsbildning finns i detaljplanens plan- och genomförandebeskrivning.
- Ersättning** Ändring av gällande detaljplan under genomförandetiden kan medföra eventuella ersättningsanspråk enligt PBL 14 kap 9§ för den som lider planskada. De aktuella ändringarna bedöms inte medföra någon planskada.
- Förändrad byggrätt** Inom kvarteret Fångsten möjliggörs en förändrad byggrätt. Den förändrade takvinkeln respektive ändringen från byggnadshöjd till nockhöjd ger en marginell utökning av byggrätten.

EKONOMISKA FRÅGOR

- Planekonomi** Detaljplanen och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen bekostas av Gertrudsviks fastighets AB. Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren om ändring av detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av planarkitekt Fanny Hansson i samarbete med övriga tjänstemän på Samhällsbyggnadsenheten, Västerviks kommun.



Kommunstyrelsens förvaltning
Fanny Hansson, Planarkitekt

