

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SBN 2017.0034

Ändring av detaljplan för Norra Östervik - Udden

Samrådsredogörelse upprättad 2017-10-13
Begränsat standardförfarande



KARLSKOGA
KOMMUN

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Kommunen ska vid utökat förfarande under minst tre veckor samråda om ett förslag till detaljplan med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

Synpunkter som har kommit in under samrådet om ett förslag till detaljplan redovisas i en samrådsredogörelse, och bemöts där av kommunen.

BAKGRUND OCH SYFTE

Norra Östervik – Udden ligger i Karlskogas sydöstra delar, öster om Möckeln och norr om länsväg 555 (fortsättning på Österviksvägen). Området ingår i Östervik som ursprungligen utgjorts av fritidshus men som sedan 2011 gått mot att bli mer exploaterat för permanentboende. Området består av totalt 49 tomter, som är detaljplanelagda år 2011 för bostadsändamål. Majoriteten av området är bebyggt. I slutet av juni och i början av juli kom ansökan om planbesked in för del av fastigheten Östervik 2:79 och fastighet Östervik 2:71 (aktuella ändringsområden). Avsiktsförklaringen för områdena, som tillsammans mäter ca 7800 m² (4800 respektive 3000 m²), innebär att utöka utnyttjandegraden för friliggande bostadshus. Ett genomförande förutsätter att detaljplanen för området först ändras. Gällande detaljplan medger en utnyttjandegrad som begränsar önskad byggnation. Planprojektet kommer därför i huvudsak innebära att ändra utnyttjandegraden för berörda delar av plankartan.

Huvudsyftet med ändring av detaljplan (ÄDP) är att ändra utnyttjandegraden för del av fastighet Östervik 2:79 och fastighet Östervik 2:71.

SAMRÅD

Detaljplanen var utsänd på samråd mellan **den 28 september 2017 till den 13 oktober 2017**. Samrådshandlingarna har under samrådsperioden funnits tillgängliga i stadsbyggnadshusets entréhall och lokaler på Skrantahöjdsvägen 35 i Karlskoga, på Karlskoga bibliotek samt på kommunens hemsida, www.karlskoga.se. Fysiska och digitala handlingar skickas till sakägare och obligatoriska remissinstanser, såsom Länsstyrelsen, samt till allmänheten efter förfrågan. Handlingarna har varit offentliga på kommunens hemsida under samrådsperioden. *Inkomna yttranden har sammanfattats nedan.*

YTTRANDEN FRÅN PRIVATPERSONER ELLER SAKÄGARE

Sakägare 1 har tagit del av samrådshandlingarna lämnat ett skriftligt yttrande. I samband med det fördes en dialog med planhandläggaren om nedanstående synpunkter. Sakägaren lyfter fram huvudsyftet med underliggande detaljplan som lyder *Befintliga hus närmast stranden behålls för fritidsboende men med utökad utnyttjandegrad till den nya policyn för fritidshus i Karlskoga kommun. Ett steg upp från stranden, en utnyttjandegrad som medger mindre hus för aretruntboende. Detta för att bevara fritidshusområdetskaraktären*. Vidare framförs hur föreslagen planändring bedöms som att den inte avviker från huvudsyftet.

I samrådshandlingarna står det att kringliggande fastigheter är bebyggda för permanentboende. Detta enligt yttrandet stämmer inte, utan kringliggande fastigheter (sjönära) är inte bebyggda för permanentboende.

Samtliga medlemmar i Österviks Samfällighetsförening borde vara sakägare. Då flera fått avslag i sina ansökningar för bygglov men inte erbjudits att köpa sig byggrätt. Kommunen är inte huvudman för vägnätet.

Vidare framförs en fundering om en beskrivning i planebeskrivningen på s.5 om gällande utnyttjandegrad. För fastighet Östervik 2:71 medger detaljplanen 130 m² för huvudbyggnad

och 100 m² för komplementbyggnad där huvudbyggnad högst får utgöra 90 m². Det bör stå största bruttoarea 130 m² varav huvudbyggnad får utgöra högst 90 m².

I ändringen medges suterrängvåning utöver högsta antal våningar. Detta ifrågasätts då markförhållandena är plana.

Referens till liknande planläggning sker i planbeskrivningen, i yttrandet framförs det att detta inte tidigare har berört Östervik – Udden.

Det har under arbetes gång framkommit att det pågår djurhållning på fastigheten och i yttrandet framförs det att djurhållning, fjäderfä inte bör hållas inom planområdet.

Kommentar: Inkommande yttrande bedöms påverka ändringen för fastighet Östervik 2:71 så pass mycket att ett omtag behöver tas. Dvs ett nytt samrådsskede med ett reviderat förslag. Ovanstående yttranden besvaras nedan trots att fastigheten Östervik 2:71 har utgått ur detta förslag till ändring av detaljplan.

Den underliggande detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra utbyggnad av befintliga fritidshus för delar av området, möjliggöra konvertering av befintliga hus som idag primärt används för fritidsboende till åretruntboende samt att skapa byggrätter för ett antal nya tomter, flertalet för åretruntboende (s.1). Planändringen avviker inte från huvudsyftet för underliggande detaljplan.

I planbeskrivningen står det att kringliggande fastigheter är bebyggda med permanentboende och området håller på att utvecklas från ett fritidsområde till ett område för permanentboende. Kringliggande fastigheter innebär inte i direkt angränsning utan fastigheter i området. För att förtydliga att fastigheter i området inte enbart består av permanentboende skrivs det även in i planbeskrivningen att det finns fritidsbebyggelse.

I utskicket av planförslaget har fastigheter i direkt angränsning och fastighet som berörs av utsikt bedömts som sakägare. Samfällighet som finns inom området Norra Östervik och i direkt angränsning till fastighet Östervik 2:71 med ändamål för vägar, åkermark och naturmark har inte bedömts vara en sakägare. Detta på grund av att ändringen innebar en utökad utnyttjandegrad som kan påverka intilliggande boendes upplevelse av bostadshuset och inte en förändrad markanvändning som kan påverka samfälligheten. Ändamålet med samfälligheten har inte bedömts påverkas av ändringen.

Beskrivningen på s.5 om gällande utnyttjande enligt detaljplan för Norra Östervik – Udden är felformulerad. Planbeskrivningen revideras i det avseende för att tydligt förklara att *Största byggnadsarea i m² varav huvudbyggnad får högst utgöra 90 m².*

Efter vidare bearbetning har det bedömts som olämpligt med suterrängvåning, denna planbestämmelse utgår ur förslaget.

I planbeskrivningen beskrivs det att liknande planläggning (ändring av detaljplan genom tillägg) har skett tidigare i Norra Östervik. Synpunkterna som framförs är att det inte har skett tidigare i Östervik – Udden. Ändring av detaljplan genom tillägg har inte tidigare skett på detaljplan för Norra Östervik – Udden, men i området Norra Östervik. Detta förtydligas i planbeskrivningen då det enkelt kan tolkas som att det tidigare har skett ändringar på detaljplan för nr. 568, Norra Östervik – Udden, laga kraft 2011-06-23 (akt 1883-P11/30). För förtydligandets skull så har det inte tidigare skett ändringar på detaljplan nr. 568. Ändring av detaljplan har skett i området Norra Östervik med liknande syfte, att utöka utnyttjandegraden.

Angående synpunkter om djurhållning medger gällande detaljplan nr. 568, Norra Östervik – Udden *Bostäder där djurhållning i direkt anslutning till bostadsfastigheten får förekomma* (B₁). Detta berörs inte i planförslaget för ändring av detaljplan genom tillägg för Norra Östervik - Udden. Enligt detaljplan nr. 568 får man inte hålla djur på bostadsfastigheten. Syftet med planbestämmelsen är att djurhållning får hållas i anslutning till bostadsfastighet.

KOMMUNALA REMISSINSTANSER

Samhällsbyggnadsförvaltningens bygg- och miljöavdelning har tagit del av samrådshandlingarna och *har lämnat yttranden.*

Bygglov har lämnat yttrande om att detaljplanen för hela udden bör ses över. Vad gäller ändringen på den södra fastigheten undrar bygglov om det är tänkt att byggrätten ska gälla två våningar efter ändringen. Det resulterar i en stor byggrätt med 600 kvm BYA, och sen två våningar. Därefter bör korsprickad och prickad mark ses över när byggrätten utökas för fastighet Östervik 2:71.

Miljö har lämnat yttrande om att ändringsområdet ingår i VA – bolagets verksamhetsområde. Med en utökad utnyttjandegrad medför hårdgjorda ytor på fastigheterna som kan leda till problem med bortledning av dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten kan eventuellt komma att behövas inom fastigheterna. På fastighet Östervik 2:71 finns ett markerat ras- och skredriskområde.

Kommentar: Efter ökat intresse i området för att kunna bygga mer än vad som tillåts kommer området att tas med i plans verksamhetslista över områden som behöver ses över med en ny detaljplan. Ändringen är inte tänkt gälla för en byggnad i två fulla våningar. Detta har utretts mer inför upprättandet av antagandehandlingarna. En planbestämmelse om olika utnyttjandegrader vid olika höjder har visat sig bli problematisk och otydlig. Formuleringen på planbestämmelsen e₁ kvarstår i antagandehandlingarna.

Efter ytterligare undersökning och kontakt med VA – bolaget ändras formuleringen i planbeskrivningen till att ändringsområdet ingår i verksamhetsområdet. För aktuellt ändringsområde (del av Östervik 2:79) minskas den totala hårdgjorda ytan med 100 kvm. Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer kunna tillämpas på fastigheten. Eftersom

fastighet Östervik 2:71 utgår ur planförslaget kommer det markerade ras- och skredrisk området inte att utredas närmre.

STATLIGA REMISSINSTANSER

Lantmäteriet har tagit del av samrådshandlingarna men inte lämnat något yttrande.

Länsstyrelsen Örebro län har tagit del av samrådshandlingarna och lämnat skriftligt yttrande (2017-10-09). Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av ändringen av detaljplan inte kommer prövas. Ändringen av detaljplanen strider inte mot översiktsplanen. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Utöver ovanstående punkter har inte länsstyrelsen lämnat några synpunkter/råd på ändringen av detaljplanen.

REVIDERINGAR I GRANSKNINGSHANDLINGARNA

Följande revideringar görs i granskningshandlingarna:

- Fastighet Östervik 2:71 utgår ur ändringen vilket resulterar i att planförslaget endast berör del av fastighet Östervik 2:79. Detta medföljer revideringar av plankartan och planförslaget. Revideringar görs inte för del av fastighet Östervik 2:79 som ingår i ändringsområdet.

Lina Jönsson
Planarkitekt