

Karlskoga 

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för
Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71

Samrådsredogörelse upprättad 2024-05-20

Ändring av detaljplan för Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71
Upprättad: 2017-09-12
SBN 2017-00287

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	1
BAKGRUND	2
SYFTE	2
SAMRÅDSUTSTÄLLNING	3
INKOMNA REMISSVAR	3
INKOMNA REMISSVAR MED KOMMENTARER	5
YTTRANDENS SAKÄGARE	5
REVIDERINGAR I GRANSKNINGSHANDLINGAR	6

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Kommunen ska vidbegränsat standardförfarande under minst två 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 förslag till ändring av detaljplan redovisas i en samrådsredogörelse, och bemöts där av kommunen.

BAKGRUND

I juli 2017 kom en ansökan om planbesked in för fastigheten Östervik 2:71 (aktuellt ändringsområde). Avsiktsförklaringen för området, som mäter ca 3270 m², innebär att utöka utnyttjandegraden för friliggande bostadshus. Gällande detaljplan medger en utnyttjandegrad som begränsar önskad byggnation. Ett genomförande förutsätter att detaljplanen för området först ändras. Planförslaget syftar därmed till att ändra ÄDP Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71 2024-05-17 Samrådshandling 5 utnyttjandegraden för fastighet Östervik 2:71. Samhällsbyggnadsnämnden (2017-09-12) gav positivt planbesked och planläggning startades.

Under 2017 skickades ett förslag till ändring ut på samråd. Under samrådstiden inkom yttranden som motsatte sig ändringsförslaget. Eftersom genomförandetiden för underliggande detaljplan ej hade utgått antogs inte förslag till ändring av detaljplan förrän år 2021. Ändringen av detaljplanen överklagades sedan till mark- och miljödomstolen. Mark och miljödomstolen upphävde därefter beslut om antagande av ändring av detaljplan, då ändringsförslaget hade antagits utan ett granskningsstadium. Enligt PBL krävs att samtliga i samråds-kretsen, även Länsstyrelsen, godkänner planförslaget för att kunna gå direkt från samråd till granskning och därmed ha ett begränsat planförfarande. En förutsättning för detta är också att det ska finnas en tydligt avgränsad samråds-krets. Eftersom samråds-kretsen ej godkände ändringsförslaget skulle kommunen hanterat detaljplaneärendet med ett standardförfarande och gått ut med planförslaget på granskning.

Karlskoga kommun har ambitionen att växa till 32 000 senast 2025. Ett sätt att nå detta mål är att möjliggöra för boende i kommunen att kunna utveckla sina fastigheter genom exempelvis utökad byggrätt där det bedöms vara lämpligt. Kommunens bedömning är att ändringen som föreslås i gällande planärende är lämplig och ryms inom gällande byggrätt för fastigheten. Detta medför att kommunen efter mark och miljödomstolens beslut har övervägt ärendet och beslutat att göra om planprocessen så att förfarandet blir korrekt utfört. Ändring av detaljplan (ÄDP) för Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71 har därför åter skickats ut på samråd. Den här gången genom ett standardförfarande vilket innebär att förslag till ändrad detaljplan har presenterats för samråds-kretsen under samråds-skedet och kommer göra det igen under ett granskningsstadium. Samtliga berörda sakägare kommer därmed ges möjlighet att åter yttra sig. De yttranden som inkom under första samråds-skedet år 2017, läggs till detta ärende och behandlas på samma sätt som innan.

SYFTE

Syftet med ändring av detaljplan (ÄDP) är att ändra utnyttjandegraden för fastigheten Östervik 2:71.

SAMRÅDSUTSTÄLLNING

Planförslag till ändring av detaljplanen var ute på samråd mellan den 17 maj och den 7 juni 2022. Samrådshandlingarna har under perioden funnits tillgängliga på kommunens hemsida, www.karlskoga.se samt i lokaler på Skrantahöjdsvägen 35 och Karlskoga bibliotek (Kyrkbacken 9). Planen har under samrådet varit utsänd till berörda sakägare och till kommunala instanser som bedömts vara berörda av planförslaget samt till Länsstyrelsen.

Inkomna remissvar

Inkomna remissvar med erinran på planförslaget:

1. Sakägare 1
2. Sakägare 2
3. Norra Österviks Samfällighetsförening
4. Kommunala Lantmäteriet

Inkomna remissvar utan erinran på planförslaget:

5. Bergslagens Räddningstjänst
6. Bygglovsenheten
7. Tillväxt- och tillsynsförvaltningen
8. Skanova
9. Trafikverket
10. Länsstyrelsen Örebro

PERSONUPPGIFTER

Inför publicering av samrådsredogörelse på kommunens webbplats så maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckningar för privatpersoner.

Om du tar del av samrådsredogörelsen via kommunens webbplats och vill veta vem som lämnat in en viss uppgift hänvisas till möjligheten att begära ut handlingarna enligt offentlighetsprincipen.

SÄNDLISTA

SÄNDLISTA	
Sakägare	Till berörda av pågående planering enligt fastighetsförteckningen samt folkbokförda sakägare.
Karlskoga kommun	
Karlskoga Energi- och miljö	info@karlskogaenergi.se (Karlskoga Energi & Miljö) registrator@karlskogaenergi.se (registrator)
Kommunstyrelsens ledningskontor	kommunstyrelsen@karlskoga.se Samhällsplaneringschef Näringsliv och tillväxtschef Strategisk planerare Mark- & exploateringschef Stadsarkitekt
Samhällsbyggnadsnämnden	Samhällsbyggnadsnämndens ordförande
Ungdomsfullmäktige	ungdomsfullmaktige@karlskoga.se
Samhälle och Serviceförvaltningen (SSF)	Förvaltningschef Verksamhetscontroller Projektkoordinator
SSF Enheten för ekologisk hållbarhet	ekologiskhallbarhet@karlskoga.se
TTF Bygg- och miljökontoret	ttn@karlskoga.se Förvaltningschef
SSF Teknik- och fastighetsavdelning	Teknikfastighet@karlskoga.se
SSF Plan- och Geodataenheten	Avd. chef plan- och geodataenheten Mättningsingenjör Planarkitekter Kommunbiolog
Folkhälsönämnden	fkn@karlskoga.se
Skolförvaltningen	bun@karlskoga.se
Kultur- och föreningsförvaltningen	kfn@karlskoga.se
Socialförvaltningen	sn@karlskoga.se
Lantmäterimyndigheten i Karlskoga kommun	lantmateri@karlskoga.se
Intressenter	
Region Örebro län	regionen@regionorebrolan.se
Skanova	skanova-remisser-orebro@skanova.se
Trafikverket	eskilstuna@trafikverket.se
kommunala lantmäterimyndigheten	lantmateri@karlskoga.se
Länsstyrelsen Örebro län	orebro@lansstyrelsen.se
Bergslagens räddningstjänst	info@brt.se
Karlskoga hembygdsförening	karlskogahembygd@gmail.com

INKOMNA REMISSSVAR MED KOMMENTARER

YTTRANDEN SAKÄGARE

Sakägare 1 har tagit del av samrådshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 1*.

Kommentar:

Felaktiga förhållanden: Enligt kommunens grundkarta är fastigheten Östervik 2:71 i dagsläget bebyggd med tre (3) komplementbyggnader på sammanlagt 135m².

Plandata: Fastigheten Östervik 2:79 berörs inte av ändringsförslaget.

Synpunkter och funderingar: Från kommunens sida har vi förståelse för att närboende kan uppleva planförslaget som en negativ förändring. Kommunen har bedömt att ändringsförslaget som rimligt utifrån fastighetsstorlek och i jämförelse med kommunens nuvarande standard vid planläggning för villafastigheter.

Gällande övriga synpunkter från ert yttrande den 12/2 2018 hänvisas till samrådsredogörelsen daterad 2018-02-14 tillhörande samma samrådsskede (2018).

Sakägare 2 har tagit del av samrådshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 2*.

Kommentar: yttrandet berör inte ändringsförslaget. Yttrandet har vidarebefordrats till Bygglövsenheten och Kommunala lantmäterimyndigheten.

Sakägare 3 har tagit del av samrådshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 3 a&b*.

Kommentar: Planförslaget avviker från planprogrammet men inte från översiktsplanen som anger att området ska utvecklas för landsbygdsutveckling med bostadsutveckling för villor. Ändringsförslaget går också i linje med Bostadsplaneringsprogrammet (2017) som anger att kommunen ska fortsätta sitt arbete att arbeta med ändring och ersättning av detaljplaner för att underlätta om- och tillbyggnationer. Likaså är ändringsförslaget förenligt med kommunens vision och mål att nå 32 000 invånare (2019).

Kommunen har bedömt att ändringsförslaget som rimligt utifrån fastighetsstorlek och i jämförelse med kommunens nuvarande standard vid planläggning för villafastigheter.

I gällande detaljplan är högsta byggnadshöjd reglerad genom maximalt våningsantal. Inom ramen för aktuell planprocess prövas möjligheten till utökad byggrätt i enlighet med

inkommen ansökan om ändring av detaljplan. Höjd på byggnadsverk, häckar, staket och dylikt faller inte inom ramen för denna ändring.

Kommunen bedömer att ändringen i sig inte medför en sådan ökad trafikvolym av betydelse för vägnätets dimensioner att vägnätet behöver upprustas.

Yttranden Kommunala instanser

Kommunala Lantmäterimyndigheten har tagit del av samrådshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 4*.

Kommentar: Plankartelegenden justeras så att områdesgränsen redovisas rätt.

REVIDERINGAR I GRANSKNINGSHANDLINGAR

Följande revideringar görs i granskningshandlingarna:

- Samtliga komplementbyggnader ritas in i grundkartan.
- Byggrätten för komplementbyggnader utökas med hänsyn till aktuella förhållanden.
- Områdesgränsen justeras i plankartelegenden.
- Redaktionella ändringar görs i planhandlingarna.

Synpunkter på förslag till ändring av detaljplan.

Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71.

Ärendenr. SBN 2017.0181.

Först: Felaktiga befintliga förhållanden.

I våra synpunkter på det ursprungliga förslaget uppgav vi att fastigheten var bebyggd med 2 komplementbyggnader om 15 resp. 25 m².

Detta stämde med dåvarande förhållanden.

Bara för att 25 m² -aren ej fanns med på kommunens grundkarta betyder ju inte att den inte existerar vilket framgår nedan.

För de befintliga förhållandena i dag gäller.

Ett garage på ca 53 m² har uppförts 2018. Bygglov BY 2018-000165

Tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivning av del av fritidshus. Bygglov BY 2018-000382.

Här dyker den enligt Er ej existerande komplement byggnaden på 25 m² upp.(Bygglov ?) Dessutom försedd med kamin. (Bygglov ?).

Den ursprungliga komplementsbyggnaden på 15 m² är nu riven. (rivningstillstånd ?).

Den nya komplementbyggnaden är nu ca 64 m², och används idag som bostadsbyggnad med indraget vatten och avlopp.

Det ursprungliga fritidshuset är i dag hönshus.

Dessutom är ytterligare en byggnad om ca 25 m² uppförd på fastigheten. (Bygglov eller byggnamälan ?).

Komplementbyggnaderna består således i dag av.

53 + 64 + ca 25 = ca. 142 m².

Hur dessa 142 m² skall rymmas inom förslagets 50 m² blir ju en svår
nöt att knäcka för fastighetsägaren.

Det kan ju uppfattas som underligt att plankarta som utgör underlag
för ÄDP 2022 ej är uppdaterad med grannfastigheter. 2:163 och 2:165.

Dessa fastigheter bebyggdes faktiskt 2013 och 2015.

Detta gör ju att det blir svårt för **alla** att bilda sig en uppfattning om i vad
mån föreslagen ändring påverkar dessa fastigheter.

I övrigt gäller våra synpunkter och funderingar från vår inlägga av den 12/2 2018.

Kan ju bara konstatera att våra farhågor angående täckning av strandlinjen
redan i stort sett har uppkommit, utan ny huvudbyggnad.

Med hänvisning till synpunkter enligt ovan, är vi som ägare av fastighet

██████████ inte villiga att godkänna föreslagna ÄDP.

Karlskoga den 5/6 2022

██████████

██████████

Östervik 2022-05-23

Georgius Apostolidis
KARLSKOGA KOMMUN
Serviceförvaltningen
691 83 Karlskoga

Synpunkter på avstyckning, lantmäterihantering och bygglovsärende, Östervik 2:184

Vid vårt möte på plats i Östervik, Udden den 2 november 2021 samtalande vi om områdets utveckling efter planlagd detaljplan år 2011 och kommunens engagemang för området.

Vi konstaterade att flera avvikelser från lagd detaljplan fanns beträffande vägar, tomter, vändplaner mm.

Bifogar en nybyggnadskarta för fastigheten Östervik 2:184 som avstyckades från min fastighet 2:82 den 6 juli 2021 via förrättningslantmätare [REDACTED]

Nu till mitt ärende inkl synpunkter på handläggningen från Karlskoga kommun:

- 1) Köpekontraktet undertecknades 5/5 -21. Efter många brokiga turer med bl a [REDACTED] om tomtens placering, gjordes en avstyckning klar 6/7. Inget samråd gjordes ang tomtens storlek, den "följde" enbart detaljplanen enl lantmätare (den blev större än vad som var uppgjort). Prickmark och ej befintlig lokalgatan styrde tomtens placering österut. Tyvärr anmäldes ej ärendet för registrering av lagfart (ÅK lovat köparen), så vid årsskiftet 2021-22 stod jag fortfarande som ägare till tomten (Skatteverket kontakade mig).
- 2) Bygglovsansökan inkom 13/9 -21. Nybyggnadskarta upprättades först 14/1 -22. Denna karta beskriver en "död" yta för prickmark och en obefintlig lokalgata. Någon lokalgata kommer ej att anläggas så marken mellan befintlig väg (gulmarkerad) och nybyggnation blir "död" mark med ett visst underhållsbehov. Bygglovsärendet har sedan varit mycket omständigt (byggnadsinsp. [REDACTED]). Placeringen av huset på tomten har "flyttats" några meter hit och dit till slutlig placering. Vidare har frågor om typ av nyans på svart tak diskuterats, en kanske ovidkommande fråga? Tyvärr kommer inte byggnationen igång förrän vecka 32 i år, detta beroende på dålig tillgång på byggfirmor. Ett år efter bygglovsansökan !!
- 3) Vad jag vill med detta brev är att framföra mina synpunkter på kommunens handläggning och samtidigt begära att Lantmäteriet ritar om befintliga kartor till ett verkligt kartunderlag som stämmer med verkligheten och inte ett fejkat underlag som bara stämmer med en detaljplan från år 2011. Detta är ett önskemål från alla oss i Samfällighetsföreningen!

Med vänlig hälsning

[REDACTED]



KARLSKOGA
KOMMUN

NYBYGGNADSKARTA

över fastigheten

Östervik 2:184

Adress: Saknas (kontakta [redacted] för mer info)

Areal: 1081 kvm

Samhälle och Serviceförvaltningen

Detaljplanen antagen: 2011-05-18 DNR: 1883-P11/30
Fastigheten registrerad: 2021-08-12 DNR: 1883K-2021/14

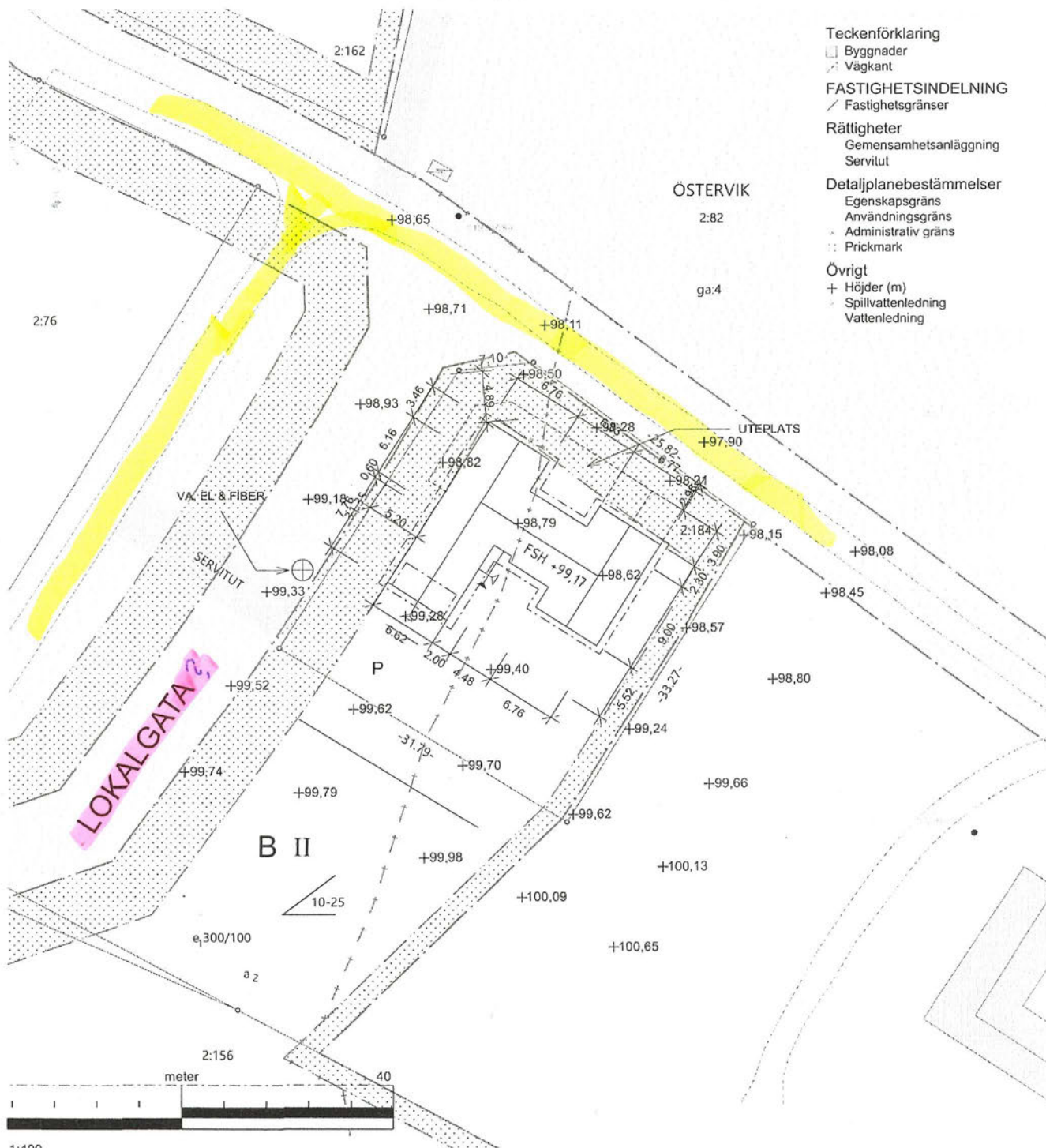
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 00
Höjdsystem: RH 2000

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkt upprättas vid beställning.
Dagvatten tas om hand lokalt (LOD).

OBS! Anläggningen får ej tas i drift förrän en servisanmälan är upprättad och anläggningsavgiften är betald. Överträdelser beivras.

Karlskoga Energi och Miljö AB, Januari 2022



ÄDP Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71, Karlskoga kommun

Diarienummer: SBN 2017.0181

Vid Norra Österviks Samfällighets årstämma 2022-05-22 kom det nyss utkomna ärendet om ändring av detaljplan för 2:71 upp för diskussion. Stämmans medlemmar framförde då önskmål om en extra stämma för att ordentligt kunna gå igenom ärendet samt förstå vad det innebär för området.

Norra Österviks Samfällighetsförening anhåller därför om anstånd för svar till detta samråd till dess en extra stämma har hållits. Den extra stämman är planerad till måndagen den 27 juni 2022, kl 18.30 i Österviks Bystuga.

Vi önskar också att en representant från Karlskoga kommun kan komma till Bystugan Östervik den 27 juni 2022 kl 18.30, för information samt att besvara frågor.

Med vänlig hälsning



N Östervik Smf
Ordf.

Till
Karlskoga Kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Samhällsutveckling- och geodataavdelningen

Synpunkter på ändring av detaljplan (ÄDP) Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71, Karlskoga kommun, Örebro län. SBN 2017.0181

I samband med Norra Östervik Samfällighetsförenings Extra stämma 220627 informerade Karlskoga kommuns representanter, Enhetschef Liv Hellquist och Planarkitekt Georgios Apostolidis, om planfrågor och varför kommunen föreslår en mycket stor ökning av tillåten byggnadsarea för Östervik 2:71.

Det framstår som uppenbart att kommunen gjorde ett mycket dåligt arbete vid framtagande av den gällande detaljplanen eftersom den redan efter 11 år, av kommunen, framstår som föråldrad.

Utdrag ur gällande detaljplan

Program

Sammanfattningsvis innebär det att området föreslås att delvis kunna konverteras från fritidshusboende till åretruntboende. Befintliga hus närmast stranden behålls för fritidshusboende men med utökad nyttjandegrad till den nya policyn för fritidshus i Karlskoga kommun. Närmast fritidshusen medges åretruntboende med en låg utnyttjandegrad vilket innebär att husen volymmässigt inte kommer att skilja sig avsevärt från fritidshusen längs stranden. Ytterligare längre från stranden medges åretrunthus av normal villastorlek. Området får förtätas med ett 15-tal nya tomter, de flesta för åretruntboende.

Norra Österviks Smf anser att den föreslagna ändringen går tvärt emot programförklaringen i gällande detaljplan, då policyn var att behålla fritidshuskaraktären för hus närmast stranden.

Extra föreningsstämma i N:a Österviks Smf 20220627 beslutade att inte acceptera en ändring av detaljplanen för Östervik 2:71, från 90/40 m² till en byggnadsarea max 200 m², samt komplementsbyggnader om 50 m². N:a Österviks stämma beslutade att byggnadsarea om 150 m² samt komplementsbyggnader om 50 m² är tillräckligt.

Detta ligger också i linje med ÄDP för Östervik 2:67 samt för fastigheterna närmast sjön (ej strandtomter) vid det nya bostadsområdet Finneback, på Möckelns andra sida.

Stämman anser också att högsta byggnadshöjd skall begränsas samt att begränsning av höjden för häckar, staket och dylikt införs så att en av områdets kvaliteter, utblick över sjön Möckeln, bibehålls även för bakomliggande fastigheter.

Kommunens tjänstemän menar att vägarna inte har något med denna ÄDP att göra, för oss i samfälligheten har de i allra högsta grad mycket stor betydelse. Trafikvolymen och andelen tung trafik kommer att öka markant med ökande antal stora fastigheter. Vägnätet är inte dimensionerat för detta. För ett fritidshusområde är vägnätet i bra skick. Kommunens bidrag 3 638 kr (2021) räcker dock inte långt för en upprustning av vägnätet.

N:a Österviks Smf förutsätter att kommunen tar hänsyn till och reglerar såväl befintliga som tillkommande byggnader på på 2:71 vid kommande bygglovsärenden inom den nya bestämmelse som antas.

Karlskoga 20220710

Norra Österviks Samfällighetsförening .

genom


Ordförande

SAMRÅDSSREMISS ÄNDRING AV DETALJPLAN Bilaga 4

SAMHÄLLE OCH SERVICEFÖRVALTNINGEN

KARLSKOGA KOMMUN

Datum: **2022-05-17**

Förslag till ändring av detaljplan (ÄDP) för:

Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71

Samråd tid 17/5 – 7/6 2022

Yttrande kan tecknas nedan, varefter blankett återsändes senast den 7/6–2022 till

Georgios Apostolidis
Samhälle och serviceförvaltningen
georgios.apostolidis@karlskoga.se

Samrådshandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Informationsbrev
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

(För digital ifyllning, markera en ruta nedan för att skriva in ett kryss)

SVAR: *Ingen erinran* *Ingen erinran om
anmärkningar nedan
beaktas* *Godkännes ej,
se anmärkning
nedan*

Kommentarer:

Står att: Planområdesgräns ÄDP: Redovisas 3m utanför Ändringsområdet. Ändringsområdet ligger ju fastighetsgräns.

Lantmäterimyndigheten// [REDACTED]

2022-05-25

Avsändare (fyll i förvaltning/avdelning/företag/)

Datum