

Granskningsutlåtande

Planändring för

Ändring av gällande byggnadsplan genom tillägg till "Förslag till ändring av byggnadsplanen för Berga stationssamhälle, fast. Mellby 3:63, 3:83 m.fl, Högsby kommun, Kalmar län".

Planens syfte

Nio detaljplaner i Berga samhälle omfattas av planändringen som påverkar kvartersmark för friliggande bostäder, alltså främst villatomter. Ändringen utökar byggrätten och för några planer så utökas även tillåten nockhöjd för komplementbyggnader. Eftersom Berga samhälle saknar dagvattensystem så kombineras utökad byggrätt med en gräns för andel av tomten som får hårdgöras. Planändringen är positiv för fastighetsägarna och innebär ingen ändrad markanvändning i området.

Hur granskningen bedrivits

Planen handläggs med standard planförfarande enligt plan- och bygglagens 5 kap. 6 §. Tillfälle att ta del av planförslaget föreligger i såväl samrådsskede som granskningsskede. Granskning har genomförts under tiden 2024-03-11 till 2024-04-08. Myndigheter, förvaltningar och grannar har beretts tillfälle att yttra sig och fått ta del av planhandlingarna. Planförslaget har varit tillgängligt i kommunhuset och på kommunens hemsida under gransknings-tiden.

Fyra yttranden har inkommit, nedan redovisas kortfattat vilka som yttrat sig, tidpunkten för detta samt om det finns erinringar eller inte. Därefter redovisas yttrandena tillsammans med kommunens kommentarer till det aktuella yttrandet och om det ger anledning till några justeringar av planförslaget. Ett granskningsutlåtande har upprättats per planändring, då inkomna yttranden skiljer sig åt mellan dessa.

	Datum för inkommande	Erinran eller annan synpunkt	Utan erinran	Sida
Myndigheter				
Länsstyrelsen i Kalmar län	2024-04-04	X		2
Lantmäteriet	2024-04-08	X		2
Trafikverket	2024-03-14		X	3
Fastighetsägare och privatpersoner				
Fastighetsägare vid Sjöslätt	2024-03-28	X		3

Yttranden från myndigheter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samråds-skedet framgår av yttrande i ärendenummer 8964-2023, daterat den 12/01-2023.

Syfte med detaljplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen bedömer att samtliga föreslagna ändringar bör föregås av en mer omfattande lämplighetsprövning. Kommunen bör pröva lämpligheten för ett mer omfattande bostadsbyggande och enligt nu gällande regler. Prövningen bör omfatta dagvatten och miljökonsekvensnormer för vatten, markföroreningar och kulturmiljö. Givet den samlade geografiska omfattningen av ändringen bör prövningen göras i ett större perspektiv framför allt gällande påverkan på kulturmiljö, dagvatten och miljökonsekvensnormer för vatten. Länsstyrelsen bedömer dock, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommunens kommentar

Noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-03-11) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

plankarta saknas

Lantmäteriet noterar att det saknas plankartor i granskningshandlingarna. Detta är av stor betydelse eftersom plankartan är den enda juridiskt gällande delen i planhandlingarna. Granskningshandlingarna innehåller infogade kartutklipp och under dessa beskrivs de ändringar som genomförs i ärendet med ord, men Lantmäteriet bedömer inte att dessa kartutklipp utgör plankartor. I aktuellt fall redovisas inte de planbestämmelser som ändras i de ursprungliga plankartorna, vilket skapar en väldigt speciell situation, men i enlighet med nuvarande lagstiftning bedömer Lantmäteriet att de ändringar som gör ändå behöver redovisas genom plankartor för att vara lagligen gällande.

Enligt 4 kap. 30 § PBL ska en detaljplan bestå av ”en karta över det område som planen omfattar (plankarta) och de bestämmelser i övrigt som behövs”. Utöver detta ska bland annat en planbeskrivning finnas tillsammans med planen 4 kap. 30 § PBL. Det är endast plankartan med bestämmelser som är det juridiskt styrande dokumentet, medan planbeskrivningen visar hur planen ska förstås och genomföras.

Kommunens kommentar

Eftersom plankartorna i detta fall är äldre pappershandlingar så kan av naturliga skäl kommunen inte praktiskt utföra notering om planändring och i förekommande fall vilka områden som undantas från planändring innan planändring vunnit laga kraft. Eftersom planbestämmelserna finns i ett separat dokument så kommer ändrade bestämmelser således finnas i en bilaga till plankartan. För att tydliggöra detta så särskiljs bestämmelsetexten i egna dokument, skilt från planbeskrivningen.

Trafikverket

Trafikverket har mottagit rubricerat ärende. Syftet med planändringen är att möjliggöra för utökad byggrätt. Trafikverket har, 2023-11-13 (TRV 2023/119652) yttrat sig samrådskedet och då inte haft något att erinra men uppmärksammat kommunen på om planändringen kan möjliggöra för tillkommande GC-möjligheter genom delar av Berga.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har inget att erinra mot förslaget utan hänvisar till synpunkter från samrådskedet.

Yttranden från fastighetsägare och privatpersoner

Fastighetsägare för Mellby 3:89 och 3:100

Då vi läst granskningshandlingen benämnd Ändring av detaljplaner för utökad byggrätt i Berga samhälle, sidan 17 och 37, är vår slutsats följande: Att gällande byggnadsplan, Dp nr 50, fastställd 1981-10-13, omfattas av förslaget till planändring. Att fastigheterna Mellby 3:89 och Mellby 3:100 har markerats med blå kontur och angivits som område för ändrade bestämmelser. Härigenom tolkar vi det som att våra fastigheter omfattas av förslaget till planändring. Dock uppfattar vi kommunens svar på vårt tidigare yttrande (i samrådsredogörelsen) som otydligt då svaret skulle kunna tolkas som att våra fastigheter inte alls omfattas av det aktuella planförslaget.

Vi anser att kommunens svar på vårt tidigare yttrande är bristfälligt. Istället för att sakligt bemöta våra önskemål om utökad byggrätt, förhåller sig kommunens svar endast till frågan om ett eventuellt framtida liknande planarbete. Ett framtida planarbete som enligt oss blir fiktivt då det inte alls ingår i detta planärendets förfarande. Vår uppfattning är att det ju redan pågår ett planarbete, som bl.a. omfattar Dp nr 50 och just våra fastigheter. Det framstår då som märkligt att som i ert svar börja reflektera över ett framtida liknande planarbete för den aktuella detaljplanen (Dp nr 50). Vi anser att det vore bättre att våra synpunkter bemöts konstruktivt redan nu i det planarbete som pågår.

Vi vill också framföra följande synpunkter vad gäller planförslagets reglering av våra fastigheter:

Vi vill att följande bestämmelse tas bort/ändras:

4 § EXPLOATERING AV TOMT 1 mom

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Ersätts förslagsvis med:

1 mom

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

Våra skäl till en önskad ändring av 1 mom:

Att tillåta endast ett uthus eller annan gårdsbyggnad på en tomt, anser vi inte som tillräckligt. Vi anser att bestämmelsen omöjliggör för framtida byggnationer av de uthus som vi önskar göra. Då exploateringsgraden ändå inte regleras av bestämmelsen genom att begränsa antalet uthus, finner vi att bestämmelsen bara innebär nackdelar för oss. Fler uthus på vår tomt tror vi istället skulle bidra till småskalighet och ha en mindre påverkan jämfört med att bygga ett enda stort uthus. Påverkan på den omgivande bebyggelsen bedömer vi som liten då tomten till stor del gränsar mot ett naturområde.

Vi vill att följande föreslagna bestämmelse ändras:

4 § EXPLOATERING AV TOMT 2 mom

Inom fastighet betecknad med F får total byggnadsarea inte överskrida 25 % av fastighetens area eller maximalt 250 kvadratmeter. Inom fastighet betecknad med F får högst en tredjedel av marken hårdgöras med byggnad eller ogenomsläpplig markbeläggning.

Våra skäl till en önskad ändring av 2 mom:

Vi önskar likt tidigare att få utökad byggrätt till 25% av hela arealen på respektive fastighet Mellby 3:89 och Mellby 3:100. Vi vill därmed att begränsningen som ni föreslagit om maximalt 250 kvm tas bort eller ändras till större maximal yta som motsvarar ca. 25% av ytan för respektive fastighet. En begränsning till nuvarande förslag om maximalt 250 kvm anser vi innebär en alldeles för liten byggnadsarea för att kunna tillgodose våra behov och önskemål.

Vi vill att ni ändrar bestämmelse i Dp nr 50 gällande:

PRICKAD MARK

Vi vill att den mark som nu utgör prickmark inom vår norra fastighet och som inte omfattas av eventuellt byggnadsförbud vid väg tas bort. Om så visar sig omöjligt, vill vi att samma mark istället ändras till att utgöra kryssmark med reglering om att byggnader såsom garage, uthus, gäststuga samt pool och upphöjda trädäck/uteplatser är tillåtet att uppföra. Kommunens nuvarande förslag till ändring av de bestämmelser som berör just våra fastigheter medför att vi kommer överväga ett överklagande av kommande beslut gällande planförslaget.

Kommunens kommentar

Först ska det sägas att yttrandet har helt rätt i att fastigheterna omfattas av föreslagen planändring, svaret i samrådsredogörelsen blev inte korrekt vad gäller detta. Planändringen i sig påverkar dock endast texten i planbestämmelser, inte huruvida mark omfattas av bebyggelseförbud (utmärkt med "prickmark"). Kommunen beklagar detta misstag.

Med beaktande av reglerna kring "Friggebod" och "Attefallshus" i Plan- och bygglagen 9 kap. 4 § och 4 a §, som innebär bygglovsbefriade komplementbyggnader som kan uppföras i strid med planbestämmelserna, medger föreslagen planändring en stor byggrätt för fastigheten. Utöver planens byggrätt på 250 kvadratmeter för huvudbyggnad och ett uthus finns dessutom möjlighet till ett Attefallshus på 30 kvadratmeter och att friggebod kan uppföras. Plan- och bygglagen medger därutöver vissa bygglovsbefriade tillbyggnader av huvudbyggnad utöver detaljplanens byggrätt. Utifrån att Berga till absolut största delen består av relativt småskalig villabebyggelse, vill kommunen inte släppa en reglering av största byggnadsstorlek för enskild byggnad till högst 250 kvadratmeter.

Vad gäller reglering av prickmark så ingår denna planändring i en stor genomgång av detaljplaner där planbestämmelsers formulering ses över, men inga nya plankartor tas fram. För att göra en sådan ändring som önskas tydlig och rättsligt hållbar, så krävs en ny plankarta och därmed en ny detaljplan. Dessutom kräver en ny detaljplan en prövning av markens lämplighet för bebyggelse. När gällande detaljplan, nr 50, togs fram så ersatte den en tidigare gällande detaljplan för området, nr 3. Av planhandlingarna framgår att man då tog bort tomtmark för bostäder norr om de aktuella fastigheterna för att man då bedömde de geotekniska förhållandena som besvärliga vad gäller nivåskillnader, mossmark och hög grundvattenyta. Regleringen av prickmark, bebyggelseförbud, i den omfattningen får ses som ett aktivt ställningstagande vid planläggningen. Det är möjligt att det med vidare utredning går att visa att marken nu är lämplig att bebygga, men kommunen har inte möjlighet inom en stor översyn av gamla detaljplaner att genomföra ett sådant arbete.

Justeringar efter granskning

Redaktionellt

- Planbestämmelser och planbeskrivning blir två separata dokument. Kommunen har i arkiven lokaliserat var plankartor finns för att säkerställa att dessa finns till hands vid laga kraftvunnen planändring.

Myndighetsnämnden

HÖGSBY KOMMUN
Högsby 2024-08-01