



Granskningsutlåtande

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN KÄTTILÖ 1:34 DEL AV MFL.

PLAN.2015.1 / KS-TEK.2017.133

Valdemarsviks kommun

Antagandehandling

Datum 2019-09-24

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 2019-01-04 - 2019-02-17.

Planen var utställd för granskning i receptionen på Strömsvik, Storgatan 37 i Valdemarsvik. Granskningshandlingarna visades även på kommunens officiella hemsida.

Under granskningstiden kom 12 skriftliga yttranden in, varav 6 med erinringar.



SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPNKTER

Inkomna yttranden utan erinringar

VATTENFALL ELDISTRIBUTION AB	2019-01-04
SJÖFARTSVERKET	2019-01-04
FASTIGHET/GATA KOMMUNEN	2019-01-07
MILJÖKONTORET	2019-01-25
LANTMÄTERIET	2019-02-05
TRAFIKVERKET	2019-02-06

Inkomna synpunkter med erinringar

PRIVATPERSON 1	2019-01-08
PRIVATPERSON 2	2019-02-15 / 2019-02-18
LÄNSSTYRELSEN	2019-02-15
LÄNSSTYRELSENS SYNPNKTER ARKEOLOGISK UTREDNING ETAPP 1 (SE BILAGA)	2019-02-22
RÄDDNINGSTJÄNSTEN	2019-02-17
GRYTS SKÄRVÅRDSFÖRENING	2019-02-17

STÄLLNINGSTAGANDE

FÖLJANDE ÄNDRINGAR HAR GJORTS AV PLANFÖRSLAGET EFTER DEN FÖRNYADE GRANSKNINGEN:

- > Rättelser av gränstyp
- > Rättelse kring skydd av moring
- > Större avståndsangivelse från fastighetsgräns för bebyggelse
- > Föreslagen väg tas bort och ersätts med administrativ bestämmelse

- > Planbestämmelse om taktäckning tillkommer
- > Nockhöjdsangivelser förtydligas och sänks
- > Byggrätterna minskas
- > Redogörelser för riksintressen i planbeskrivningen
- > Inflytande över avloppsvattenfrågan klargörs
- > Tillskott av bakgrund, resonemang och motiveringar i planbeskrivningen
- > Rättelse vid användning av administrativa bestämmelser

**SAKÄGARE VARS SYNPUNKTER EJ KUNNAT TILLGODOSES ELLER
ENDAST DELVIS KUNNAT TILLGODOSES I EN REVIDERING AV PLANEN
ÄR:**

PRIVATPERSON 1

PRIVATPERSON 2

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

SEBASTIAN BECKER

PLANARKITEKT

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD OCH KULTUR



BESKRIVNING OCH MOTIVERING AV SAMTLIGA ÄNDRINGAR EFTER FÖRNYAD GRANSKNING

Ett flertal justeringar och korrigeringar har genomförts efter den förnyade granskningen. Dessa förändringar är dock av mindre slag och/eller innebär en ytterligare begränsning eller ett förtydligande i syfte att framtida bebyggelse ska harmonisera bättre med den befintliga miljön.

Ändringarna beskrivs nedan. Respektive ändring har fått ett nummer så att hänvisning kan ske i kommentarerna till de olika yttrandena.

1. RÄTTELSER AV GRÄNSTYP

Rättelser av gränstyper gällande administrativa bestämmelser. Även illustrationslinjer ändrade för tydlighet.

2. RÄTTELSE KRING SKYDD AV MORING

Tidigare planbestämmelse om q1, för skydd av moring, tas bort då den redan skyddas på annat vis.

3. STÖRRE AVSTÅNDSANGIVELSE FRÅN FASTIGHETSGRÄNS FÖR BEBYGGELSE

Förslag om att byggnad inte får ligga närmre fastighetsgräns än 3,0 meter har ändrats till att vara 4,5 meter.

4. FÖRESLAGEN VÄG TAS BORT OCH ERSÄTTTS MED ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

En mindre ändring av användningsområde har skett. Tidigare planlagd väg centralt i planen tas bort och ersätts av NATUR samt kvartersmark BKO. En administrativ bestämmelse tillkommer istället för gemensamhetsanläggning. I samband med detta har också användningsgränsen mellan B- och BKO-området justerats något.

5. PLANBESTÄMMELSE OM TAKTÄCKNING TILLKOMMER

Utformning av tak på tillkommande bebyggelse regleras för att säkerställa att den passar in i omgivande bebyggelse. För tillkommande bebyggelse ska taktäckning vara tegel eller tegelliknande material i rött.

6. NOCKHÖJDANGIVELSER FÖRTYDLIGAS OCH SÄNKES

Under den förnyade granskningen har ett antal yttranden kring bebyggelsens höjd inkommit. Följande har gjorts kring detta.

Nockhöjden har sänkts inom flera områden utifrån förslaget som var på granskning. Genom att dela upp det tidigare stora användningsområdet

BKO i två delar finns i det nya förslaget ett område som ligger i ett högre läge och ett i ett lägre. I användningsområdet BKO som ligger i det högre läget begränsas nockhöjden till 6,0m, vilket är 3 meter lägre än vad som tidigare hade kunnat uppföras i området. Genom att sänka nockhöjden i detta högre läge i terrängen kan ny bebyggelse smälta in bättre. Även användningsområde B som ligger i samma typ av terräng har fått en lägre nockhöjd.

I det större området BKO i norr sänks nockhöjden från tidigare förslaget 9,0m till 8,5m. I det området är befintlig bebyggelse förhållandevis hög och läget är lägre och något sluttande. Att hålla en högre nockhöjd här bedöms nödvändigt för att kunna rymma konferensverksamhet i ett begränsat antal byggnader samt att det befintliga huset ska rymmas inom planbestämmelserna.

V-området preciseras med nockhöjden 5,0m och W-området med 6,0m.

Hur nockhöjdsangivelserna presenteras har också förtydligats.

Att ange våningsantal i detaljplan är ej enligt gällande praxis. Därav har detta också har utgått ur planbestämmelserna.

7. BYGGRÄTTERNA MINSKAS

Omfattningen av bebyggelsen har också varit ett föremål i yttranden. Byggrätterna sänks och preciseras ytterligare efter den förnyade granskningen. Byggrätter har justerats och minskats från totalt 1400 till 1200 kvm i områdena B och BKO. Fördelningen består för KO, V och W-områdena. Ändringar görs för:

- BKO stora området (norr) 800 kvm bruttoarea
- BKO i söder 200 kvm bruttoarea
- B i öster (fastigheten 1:38) 200 kvm bruttoarea

Byggrättsangivelserna har också blivit tydligare i plankarta och planbestämmelserna.

8. REDOGÖRELSE FÖR RIKSINTRESSEN I PLANBESKRIVNINGEN

Planbeskrivningen har kompletterats med en samlad redogörelse kring de riksintressen som planområdet berörs av.

9. INFLYTANDE ÖVER AVLOPPSVATTENFRÅGAN KLARGÖRS

I planbeskrivningen har där tillkommit en kort beskrivning kring kommunens inflytande i utformning av avloppsvattenlösning.

10. TILLSKOTT AV BAKGRUND, RESONEMANG OCH MOTIVERINGAR I PLANBESKRIVNINGEN



Visst tillskott av bakgrundsinformation, resonemang och motiveringar har lagts till i planbeskrivningen för att tydliggöra olika ställningstaganden. I huvudsak handlar det om bebyggelsen och hur befintlig och tillkommande ska tas tillvara på och anpassas.

11. RÄTTELSE VID ANVÄNDNING AV ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Felaktig användning av de administrativa bestämmelserna x och u har rättats till. Tidigare bestämmelser stred mot varandra då samma områden både var planerade för allmänt och enskilt ändamål utifrån samma syfte.

INKOMNA SYNPUNKTER

PRIVATPERSON 1

2019-01-08

Synpunkter på planförslag PLAN.2015.1 på Kättilö Fastighet 1:34

1. Miljökonsekvensbeskrivning saknar jag om parkeringsplatser/sophantering på fastigheten samt vid Fyrudden, då det skall bli en konferensanläggning på KÄTTILÖ 1:34. Hur har Valdemarsviks kommun tänkt på detta då det idag under sommartid är svårt med parkeringsplatser ? Är renhållningsanläggningen anpassad för sopor som kommer in till Fyrudden från konferensanläggningen ? Under vintertid kommer ju inte anläggningen att vara i drift. I beskrivningen av anläggningen finns inget om hur deltagarna skall ta sig till Fyrudden. Båttrafik från Fyrudden kan ske idag 2019 men hur kommer det att lösas om och när Östergötland tar bort trafiken ? Idag finns inte tilläggsplats/brygga för Östergötlands skärgårdstrafik som man hänvisar till för konferensanläggningen på fastigheten 1:34. Östgötatrafiken lägger till på Tullens brygga mitt emot den tänkta konferensanläggningen och då får passagerarna gå över vår mark på XX. Är det tänkt att passagerarna/konferensdeltagarna ska gå i strandlinjen eller den väg som leder över till byn där man kan ta av till fastigheten 1:34. Jag vill veta hur detta är tänkt att fungera ?

2. För att ha nattgäster/konferensdeltagare med eget rum ! Hur många rum behövs ? Hur många rum finns i villan som ligger i anslutning till huvudbyggnaden som är sommarstugeboende idag ? Vad är tänkt ifråga om deltagare och hur många skall jobba i kök, städ m.m. ? För det behövs ett restaurangkök med det som krävs för en sådan verksamhet. Hur mycket personal och personalrum krävs ? Detta finns inte med i planen !

3. Den byggnad som finns idag som vi kallar för ladugården är ju stor ! Varför inte bygga om den till rum för konferensgästerna ? Den har väl en taknock som är högre än befintliga byggnader, finns möjligheten att lägga in en övervåning ?



Handikappanpassning går ju med hiss. Detta har man inte tittat på heller om det går att göra !

4. Varför vattentoaletter, idag finns många olika miljötoaletter eller TC (torrdass) ! Detta har man heller inte tagit med i planerna !

5. Hur många arbetstillfällen skapas ? Det skall ju bli en arbetsplats ! Det finns inte redovisat !

6. Många frågor som jag anser inte är besvarade !

KOMMENTAR:

Kommunens bedömning är att behoven kring parkeringsplatser och sophämtning är tillgodosedda i den mån som kan förväntas.

En utökad byggrätt för brygga finns i planförslaget. Därmed finns möjlighet att anlägga en ny och bättre lämpad brygga. På så sätt skulle fler båtar, däribland Östgötatrafikens, kunna lägga till vid en brygga på fastigheten.

Tillgången till området är inte beroende av Östgötatrafiken. Det går att ta sig dit med privat båt.

Bedömningen är att syftet med utökad konferensverksamhet inte kan uppnås inom befintligt bebyggelse.

Bedömningen är att vattentoaletter är fullt möjligt genom bättrad avloppslösning om så behövs.

Specifika frågor om framtida verksamhets antal arbetstillfällen etc. är svårt att avgöra helt på förhand. De är heller inte detaljplanefrågor. Därför lämnas sådana frågor obesvarade.

PRIVATPERSON 2

2019-02-15 /

2019-02-18

Förnyad granskning Kättilö 1:34

Min huvudman, ägaren till XX, yttrar följande.

Nuvarande utformning av planen där endast den totala byggnadsarean för bryggor anges öppnar upp för en totalt förändrad användning och utformning av hamnen.

De befintliga byggnader som kan byggas ut, och de 2-3 nya bostadshus som kan uppföras inom ramen för vad som är möjligt (d.v.s. inom tomtplatserna för befintliga bostadsbyggnader) med hänsyn till strandskyddslagstiftningen, visar att befintlig omfattning av hamnen är tillräcklig. Den tilltänkta utbyggnaden av hamnen svarar därför inte mot något egentligt behov eftersom den ytterligare betydande utbyggnaden som detaljplaneförslaget ger uttryck för strider mot strandskyddsbestämmelserna.



Det noteras att för hamnområdet ligger strandskyddet kvar. Min huvudman ansluter sig till länsstyrelsens bedömning, se nedan.

Länsstyrelsen skriver; *"Inom vattenområdet V och W bör strandskyddet ligga kvar för att förhindra att området utformas så att det inte blir tillgängligt för allmänheten. Länsstyrelsen ser inte heller något i planen som motiverar hamnområdets storlek eller omfattningen av bebyggelse inom detta område. Hamnområdet bör i planen begränsas till den yta som idag upptas som hamn. Om ytterligare byggnader ska uppföras i hamnen måste dess användning motiveras utifrån tillämpbara särskilda skäl."*

Kommunen skriver i planhandlingen; *"Befintligt hamnområde kommer inte utökas utan endast kompletteringar är nödvändiga. I dag finns båthus, sjöbod, brygga, anläggningsplats för transportfärja samt anläggningsplats för svävare. En ny brygga i syfte att möjliggöra för rörelsehindrade att komma till och från båt är nödvändig. Dessutom behöver ekonomibyggnader med miljöhus samt sjöbod för förvaring av tillbehör för båtar samt övrig utrustning kompletteras."*

Nuvarande hamnområde ryms på ungefär halva den yta som V och W upptar. Hamnområdet kommer med aktuellt planförslag således utökas väsentligt. Nuvarande närmsta byggnad (båthuset) ligger ca 40 meter från tomtgränsen och närmsta brygga ca 30 meter från tomtgränsen. Om nya byggnader ska uppföras borde dessa kunna placeras i närheten av befintliga byggnader, som ligger väl samlade. Det är inte rimligt att nya byggnader ska kunna ligga 3,0 m från tomtgränsen. (Lagens minimikrav i tätbebyggt område är 4,5 m). Det finns inget skäl att frångå detta lagkrav. Några motiv/lagligen relevanta motiv till endast 3 m finns inte i planmaterialet. Allt talar för att nuvarande utbredning av hamnområdet är tillräcklig, även vid en utökning av antalet bostadsbyggnader. Planförslaget i den här delen öppnar upp för alldeles för stora bebyggelsemöjligheter. Även om strandskyddet inte hävs i hamnområdet så är det lämpligt att den strikta hållning som strandskyddsreglerna ger uttryck för också beaktas i förevarande PBL-prövning, vilket innebär att befintligt hamnområde inte behöver utökas. Om en utökning ska ske bör remissinstanserna få möjlighet att ta ställning till placering och utformning av nya bryggor och ekonomibyggnader. Min huvudman har ingen invändning mot att en ny brygga byggs men storleken och placeringen måste preciseras. Nuvarande utformning av planen där endast den totala byggnadsarean för bryggor anges öppnar upp för en totalt förändrad användning och utformning av hamnen.

Mail inkom 2019-02-18 angående rättelse gällande fastighetsbeteckning i yttrandet som inkom 2019-02-15.

KOMMENTAR:

Bedömningen är att V-området och W-området behöver utvecklas för att konferensverksamheten och planens syfte ska kunna uppnås. Därför behövs större byggrätter så att exempelvis en större och ordentlig brygga kan anläggas och annan kompletterande bebyggelse som behövs för verksamheten kan tillkomma. En totalt förändrad användning kan dock inte ske i detta område eftersom användningen är specificerad till Hamn samt Öppet vatten och vatten med båthus och bryggor.

Strandskyddet ligger i kvar inom område V och W sedan tidigare förslag.

Planbestämmelse om bebyggelses avstånd från fastighetsgräns ändras till 4,5m från tidigare 3m. Vilket är det som normalt tillämpas. Med 4,5 m från vardera håll från fastighetsgräns blir avståndet mellan två byggnader minst 9m.

LÄNSSTYRELSEN

2019-02-15

Detaljplan för fastigheten Kättilö 1:34 och 1:38 i Valdemarsviks kommun

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för granskning enligt Plan och bygglagen 5 kap 22 §. Inkomna handlingar utgörs av plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande och behovsbedömning.

Detaljplanens syfte är att utöka konferensanläggningen och erbjuda konferensgästerna enkelrum samt bostäder för personalen som arbetar på konferensanläggningen.

Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen och överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan.

Länsstyrelsens synpunkter

Kontroll enligt kap. 11 PBL

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § och bestämmelser om riksintresse obruten kust enligt 4 kap 2-3 §§ miljöbalken.

Planhandlingen saknar en samlad redogörelse över de i området förekommande riksintressena, vilket Länsstyrelsen har påpekat tidigare. Länsstyrelsen vidhåller att planbeskrivningen behöver kompletteras med en sådan redogörelse.

Inför detta granskningsskede har kommunen valt att minska planområdet varför riksintresset för naturvård och friluftslivet inte



riskerar att skadas påtagligt. Med denna ändring bedömer Länsstyrelsen planen som godtagbar vad avser dessa riksintressen.

Vad gäller riksintresset för kulturmiljövård, Gryts skärgård, bedömer Länsstyrelsen att det fortfarande finns risk för påtaglig skada då det i detaljplanen inte framgår hur ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön eller vilka karaktärsdrag eller specifika värden på befintlig bebyggelse som ska beaktas vid förändring. Länsstyrelsen anser därför att planen måste kompletteras med

På sid 8 i planbeskrivningen finns en bra beskrivning av hur den nya bebyggelsen bör placeras och utformas för att komplettera den befintliga miljön utan att skador på områdets kulturmiljövärden uppstår. Länsstyrelsen anser att detta resonemang ska bekräftas som bindande planbestämmelser, särskilt vad avser byggnadernas proportioner med hänsyn till befintlig bebyggelse. Vidare ska bestämmelsen om tillåtet färg- och materialval omfatta även husens tak.

För att möjliggöra efterföljande tillämpning behöver planbeskrivningen tillföras ett utförligare resonemang om hur planens varsamhetsbestämmelse ska tillämpas vid ändring av de befintliga husen.

Hälsa och säkerhet

Dricksvattenförsörjning och avloppshantering.

Länsstyrelsen godtar redovisat förslag vad gäller avloppshantering och erinrar samtidigt att kommunen behöver få inflytande på avloppsvattenlösningen.

När det gäller dricksvattentäkten kan tillstånd krävas enligt 11 kapitlet miljöbalken. Endast vattentäkt för en- eller tvåfamiljsfastighet är undantagen.

Strandskydd

Vid tidigare granskning av detaljplanen hade Länsstyrelsen synpunkter på kommunens hantering av strandskydd inom planområdet. Detta har kommunen behandlat och Länsstyrelsen har inget att erinra efter gjorda revideringar.

Övrigt

I samband med granskningen av rubricerad detaljplan har kommunen insänt en arkeologisk utredning etapp 1 för samråd. Länsstyrelsen besvarar förfrågan enligt särskild ordning.

(Synpunkter från samrådet återfinns i bilaga)

KOMMENTAR:

Byggnadernas proportioner har ändrats för att passa in bättre i den befintliga miljön, genom att begränsa nockhöjden. Se ändring nr. 6.

Planbestämmelse om takens utformning har tillkommit. Taktäckningen ska vara tegel eller tegelliknande material i rött. Se ändring nr. 5.

Planbeskrivningen har kompletterats med en samlad och ordentlig redogörelse kring de riksintressen som planområdet berörs av.

Planbeskrivningen kompletteras ytterligare med resonemang kring varsamhetsbestämmelse.

Kommunens inflytande över avloppsvattenlösningen har klargjorts. I planbeskrivningen har där tillkommit en kort beskrivning kring kommunens inflytande i utformning av avloppsvattenlösning.

I enlighet med yttrande om arkeologisk utredning har bestämmelse om skydd av moring tagits bort.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

2019-02-17

***Remissyttrande gällande detaljplan för fastigheten Kättilö 1:34
Valdemarsviks kommun. Ert dnr PLAN.2015.1***

Räddningstjänsten har följande synpunkt som bör tas upp som information i planbeskrivningen alternativt om möjligt fastställas med planbestämmelse. Eftersom att den aktuella verksamheten är belägen på en ö i skärgårdsmiljö kommer tiden till hjälp i händelse av brand eller annan olycka vara betydligt längre än i normalfallet. Utöver det kommer den hjälpen som anländer att ha en begränsad förmåga att utföra omfattande släckningsarbete. Med anledning av det bör man i samband med uppförande av nya byggnader särskilt beakta avståndet mellan byggnader inom den egna fastigheten och till byggnader på andra fastigheter. Avståndet som normalt tillämpas utan byggnadstekniska åtgärder är i dagsläget 8 meter. Det finns dock ingen omräkningsfaktor som går att använda för byggnader som placeras långt ifrån räddningstjänsten. Räddningstjänsten rekommenderar ändå att man i planskedet eller åtminstone i byggskedet beaktar denna aspekt och särskilt beaktar egendomsskydd och risk för att sprida brand till andra byggnader.

KOMMENTAR:

Planbestämmelse om bebyggelses avstånd från fastighetsgräns ändras till 4,5m från tidigare 3m. Vilket är det som normalt tillämpas. Med 4,5 m från vardera håll från fastighetsgräns blir avståndet mellan två byggnader minst 9m.



Synpunkter på detaljplaneförslag för Kättilö 1:34 från Gryts Skärvårdsförening 201-02-12, Tidigare synpunkter lämnade 2018-01-28 Granskning 1, 2016-11-21 Samråd

I granskningsutlåtande ges två kommentarer till Skärvårdsföreningens yttrande. ”Planens syfte utvecklas och förtydligas” samt ”Lydelsen för byggnadsstorlek ses över”.

Vi kan inte se att något tillkommit angående utveckling och förtydligande av planens syfte. Föreningens synpunkter kvarstår alltså i sin helhet i denna del.

Beträffande våra synpunkter angående otydligheter i hur kartans bestämmelser formulerats kvarstår även dessa. Ange i klartext var respektive bestämmelse för största bruttoarea respektive högsta nockhöjd är tillämplig. Om avsikten är att i område KO tillåts tillkommande bostadshus med största bruttoarea 230 kvm, ange detta.

Trots tidigare påpekande av oss kvarstår den uppenbara otydliga formuleringen. Den bokstavliga tolkningen kan med nu gällande formulering vara att i område KO får tillkommande bostadshus antingen vara 330 eller 230 kvm. För område BKO beskrivs att 330 kvm tillåts. Av detta kan man själv anta att den mindre ytan då avser KO, men är det definitivt så ? En plankarta skall vara glasklar och absolut inte öppna upp för egna tolkningar. Varför krångla till denna egentligen mycket enkla föreskrift ? Varför inte skriva ut KO max 230, BKO max 330 ?

Samma otydlighet som ovan gäller bestämmelse för nockhöjd. Med nya bestämmelsen maximalt två våningar finns dock ingen anledning att medge nockhöjd högre än 7,0 meter.

Planens syfte och omfattning

Med förvåning noterar vi att syftet med planen fortfarande inte är preciserat. Vi ser ingen förklaring till varför planen behandlar en möjlig avstyckning av fastigheten. Avstyckning synes snarare motverka det uttalade syftet med en utökad hotell- och konferensverksamhet.

Beskrivningen av planens syfte är alltså mycket kortfattad och förklarar fortfarande inte behovet av ny exploatering i den omfattning som planen möjliggör. Som tidigare påpekats ställer sig Gryts Skärvårdsförening inte negativ till en utvidgning av konferensverksamhet i sig, men så länge detta behov inte beskrivs kvarstår uppfattningen att planens hela syfte inte redovisas.

Storleken på den planerade verksamheten måste redovisas. Uppenbarligen finns en tänkt storlek/mängd tillkommande



personer/hushåll då detta utgjort underlag till den i planbeskrivningen omnämnda avloppsutredningen.

Byggrätter och utformning

Planens totala byggrätt har minskats, vilket i sig är positivt, eftersom den då kommer närmare traditionell skärgårdsbebyggelse. En avvägd och väl placerad och utformad tillkommande bebyggelse i direkt anslutning till befintlig bebyggelse borde vara möjligt att tillåta. Detta som ett tillskott som samspelar med befintlig bebyggelse och inordnar sig i skärgårdens byggnadstradition. Då skärgården och därmed planområdet ingår riksintresset Gryts skärgård måste kraven på ny exploatering ställas högt för att inte negativt inverka på riksintresse ”där den särpräglade skärgårdskulturen är tydligt avläsbar”.

För att uppfylla denna målsättning krävs en ingående kunskap och tydliga bestämmelser om placering, storlek, skala, form, material mm. Vi anser att de begränsningar och bestämmelser som planen nu innehåller inte är tillräckliga för att garantera en byggnadsmiljö med de kvalitéer som det känsliga läget kräver.

Plankarta och bestämmelser

Nedan följer därav konkreta synpunkter på planens bestämmelser avseende byggrätter.

Planens bestämmelser bör i två fall formuleras tydligare för att undvika tvetydigheter.

Beteckning exxx beskrivs: ”Största bruttoarea inom användningsområdet. Befintliga och tillkommande bostadshus får vara 330 respektive 230 kvm dock tillåtes 330 kvm för tillkommande bostadshus inom användningsområde BKO.”

Tydligare skrivning är: ...bostadshus får generellt vara xx kvm, undantaget är område BKO där 330 kvm är tillåtet.

På motsvarande sätt borde bestämmelse om nockhöjd förtydligas, dvs nockhöjd 7,0 m gäller generellt, med eventuella avvikelser beskrivna. Enligt vår mening skall dock den angivna högre nockhöjden helt utgå enligt synpunkt nedan.

Område BKO

Stor byggrätt på 1100 kvm. Detta sker dock i direkt anslutning till befintlig bebyggelse vilket är att föredra framför att ta orörd mark i anspråk. Dock bör skala/höjd på tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse. Befintlig bebyggelse är uppförd i som mest 1 ½-plan, vilket med marginal möjliggörs med nockhöjd 7,0 m.



Då bestämmelsen om maximalt två våningar (innefattande vindsvåning) tillkommit finns ingen anledning att ange nockhöjd högre än 7,0 meter. Denna nockhöjd möjliggör både 1 ½-plans hus likt nuvarande bebyggelse eller två fulla våningar. Enda motivet för 9,0 m nockhöjd är byggnad i två fulla våningar och därutöver inrett vindsplan vilket planen inte längre medger.

Den föreslagna nockhöjden på 9,0 m möjliggör två fulla plan samt vindsvåning vilket skulle ge en helt ny skala till området. Nockhöjd 7,0 m är lämpligt även i denna del.

Område KO norr

Föreslagen byggrätt (500 kvm BTA) på mark som idag är hagmark/natur. Stenmuren direkt söder om denna del är en tydlig och historisk gräns mellan bebyggelse och betesmark. Byggnation här utökar uppenbart bebyggelseområdet. Då denna del utgör ett nytillskott på ett annat sätt än övriga byggrätter kräver eventuell bebyggelse i denna del än mer beträffande placering, skala och utformning. Med hänvisning till den naturvårdsplan för Kättilö som avser odlings- och betesmark måste det utredas om det överhuvudtaget är möjligt att ta denna mark i anspråk för byggnader. (Området är utmärkt på Östgötakartan och även beskrivet i "Natur kulturmiljöer i Östergötland, Länsstyrelsen i Östergötlands län 1983, s 565-6 och ingår i Lars-Åke Gustafsson: Botanisk inventering av Östergötlands skärgård, Länsstyrelsen i Östergötlands län 1983.)

För att ett eventuellt tillskott av byggnader i denna del tydligt ska uppfattas som en del av den befintliga bebyggelsemiljön bör dessa byggnader till skala tydligt underordna sig det befintliga "pensionatet". Eventuella byggnader bör därför i denna del begränsas till maximalt 150 kvm bruttoarea. Denna storlek på nya byggnader skulle också stämma bättre med beskrivning i Callunas Bedömning av påverkan i del av planområde. Där beskrivs byggnationen som "mindre bostadshus i kanten på den aktuella betesmarken".

Sammanfattning

Sammanfattningsvis vill Gryts Skärvårdsförening framhålla att det krävs preciseringar och ändringar på ovan angivna punkter i det fortsatta planarbetet. Projektets omfattning är, även efter omarbetningen, omotiverad och svarar inte mot angivna behov och den konferensverksamhet som anges ligga till grund för tillkommande byggnader har inte visats vara av en omfattning som motiverar en så omfattande utbyggnad.

De ovan påpekade bristerna i detaljplanen skulle möjliggöra en utveckling som äventyrar skärgårdens unika kultur- och naturvärden, värden som Gryts Skärvårdsförening har som sin viktigaste uppgift att främja.

KOMMENTAR:

Planens syfte redovisas i inledningen av planbeskrivningen och utvecklas även på olika ställen senare i dokumentet. Det finns ett syfte att höja standarden för den befintliga konferensverksamheten och personalen vilket i detta fall bland annat innebär att öka antalet rum. Det kräver i sin tur ytterligare bruttoarea för bebyggelse. Som kan läsas i planbeskrivningen så är inte målsättningen att i första hand öka antalet besökare utan snarare att kunna erbjuda enkelrum för samtliga gäster.

Byggrätterna har begränsats och förtydligats inom flera användningsområden. Se ändring nr. 7 i detta dokument.

Nockhöjdsangivelserna inom område BKO är sänkta. Dock inte helt enligt önskemål i yttrandet. Se ändring nr. 6 i detta dokument för ytterligare information kring justeringar och förtydliganden av nockhöjder.

Bestämmelser om utformning har nu kompletterats med bestämmelser kring taktäckning. Sedan tidigare förslag finns bestämmelser för fasadernas utformning.

Området KO som beskrivs norr om stemmuren är sedan tidigare inte längre med i planområdet.