

# Detaljplan för Tisnarebaden, Rostorp 2:1 m.fl., Katrineholms kommun

Upprättad på stadsarkitektkontoret i Katrineholm 30 april 2010

---

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Rubricerat planförslag har varit ute för samråd under tiden 2 oktober 2009 – 2 november 2009 enligt reglerna för enkelt planförfarande. På grund av inkomna synpunkter övergår hanteringen till normalt planförfarande.

INKOMNA SYNPUNKTER	STÄLLNINGSTAGANDE
<p><b>Länsstyrelsen</b> skriver följande: "Bedömningen av ett planförslags konsekvenser ska grundas på de förhållanden som uppstår när planens rättigheter utnyttjas fullt ut, vare sig det sker förr eller senare under planens giltighetstid vilken löper tills planen ändras, ersätts eller upphävs. Planförslagets konsekvenser för landskapsbilden är sannolikt avsevärt större än vad som har noterats i behovsbedömningen. Länsstyrelsen ställer sig ändå bakom bedömningen att det inte är fråga om s.k. betydande miljöpåverkan i miljöbalkens mening och att det därmed inte fodras någon MKB.</p> <p>Men i PBL finns krav på hänsyn till bl.a. landskapsbilden och att byggnader ska ha en yttre form som ger en god helhetsverkan (3:1 PBL). Planhandlingarna ska utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön (5:9 PBL). Med hänsyn till det geografiska läget och planförslagets innebörd är det anmärkningsvärt att planbeskrivningen saknar all redovisning av det aktuella förslagets konsekvenser för landskapsbilden och för sakägarna, bl.a. fastighetsägarna i planområdet. En tydlig redovisning av konsekvenserna av den föreslagna rätten att bebygga 20 % av en tomts landareal vid Tisnarens strand torde</p>	<p>Planbestämmelserna ändras så att byggytan begränsas till 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnaden och 100 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader. Vindsinredning förbjuds, med undantag för befintliga vindsinredda byggnader. Genom dessa förändringar av bestämmelserna anser stadsarkitektkontoret att lagkravet i 3 kap 1 § samt 5 kap 9 § i plan- och bygglagen uppfylls.</p>

<p>vara av allmänt intresse och av särskilt intresse för bl.a. ägarna till fastigheter på vägens nordost-sida. Bestämmelsen skulle i normalfallet innebära en rätt att bebygga en tomt med över 400 kvadratmeter. Tillsammans med en inredd vind och en souterrängvåning (som inte sällan kallas källare endast för att kunna passera kommunens bygglovgranskning) skulle anblicken av en sådan byggnad bli överraskande med tanke på dess läge och platsens karaktär. I det fortsatta planarbetet behöver övervägas om så stora byggrätter är lämpliga och önskvärda. Att den föreslagna byggrätten uttrycks som en arealandel kan vidare få oönskade konsekvenser om en tomts landareal avsevärt överstiger 2000 kvadratmeter, vilket skulle kunna bli fallet vid t.ex. sammanslagningar av två eller flera fastigheter.</p> <p>På några tomter är nivåskillnaderna upp till ca åtta meter. Oönskade terrasseringar och andra större marknivåhöjningar lär inte kunna förutses eller förhindras effektivt utan uttryckliga och lämpligt utformade planbestämmelser. Bl.a. kan bestämmas att markens höjd inte får ändras.</p> <p>För att i första hand kommunen vid sin bedömning av kommande bygglovansökningar ska kunna avgöra om avvikelser från planbestämmelserna är att anse som s.k. mindre avvikelser, måste planbestämmelserna motiveras i planbeskrivningen och ställas i förhållande till planens syften.</p> <p>P.g.a. att planförslaget kan befaras få stora konsekvenser för landskapsbilden är det inte uppenbart att s.k. enkelt planförfarande kan tillämpas.</p> <p>För att de som beslutar om antagande ska kunna veta om planen går att genomföra ska en begäran att upphäva strandskyddet göras i så god</p>	<p>Planbestämmelse om att markens nivå inte får ändras införs. Skrivningen om planens syfte kompletteras.</p> <p>Planen överförs till normalt förfarande.</p> <p>Kommunen kommer inkomma med en begäran till länsstyrelsen om upphävande av strandskydd.</p>
--	--

<p>tid att länsstyrelsens beslut kan föreligga innan planen antas.</p> <p>Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillföra i fråga om allmänna intressen.</p> <p>Frågor om planförfarande och hur enskildas intressen är beaktade prövas endast om ett eventuellt beslut att anta detaljplanen överklagas. ”</p>	
<p><b>Lantmäterimyndigheten</b> påpekar följande:  ”Då området ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp, bör planen innehålla u-område så att ledningarna kan säkras med ledningsrätt. Storleksbegränsningen av fastigheterna till 2000 kvm skulle försvåra framtida justeringar av fastighetsindelningen. Storleksbegränsningen bör inte sättas högre än att de befintliga fastigheterna inom planen uppfyller kravet.”</p>	<p>Planbestämmelsen ändras så att minsta tomtstorlek begränsas till 1200 m<sup>2</sup>. Därmed uppfyller samtliga fastigheter kravet.</p>
<p><b>Vägverket</b> har inte något att erinra mot planförslaget</p>	
<p><b>Vattenfall</b> har inget att erinra då de inte har några anläggningar i området.</p>	
<p><b>TeliaSonera Skanova Access AB</b> har inget att erinra mot planförslaget.</p>	
<p><b>Sörmland vatten och avfall AB</b> har inte något att erinra mot planförslaget.</p>	
<p><b>Finspångs kommun</b> har inga synpunkter på förslaget till detaljplan.</p>	
<p><b>Miljö- och hälsoskyddsämnden</b> skriver följande:  ”När väl anslutning skett och spillvattnet avleds från området kan det ej ses något hinder från miljö- och hälsoskyddspunkt för större byggrätter eller höjd sanitetsstandard.”</p>	
<p><b>Service- och teknikförvaltningen</b> har inte något att erinra mot planförslaget.</p>	

<p><b>Västra Sörmlands Räddningstjänst</b> har inget att erinra under förutsättning att:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sedvanliga bygghandlingar inlämnas till byggnadsnämnden innan byggstart.</li> <li>• Markposter planeras och placeras på strategiska platser i området samt att utförandet och placeringen göres i samråd med räddningstjänsten</li> </ul>	
<p><b>Naturskyddsföreningen Katrineholm</b> har inte något att erinra mot planförslaget.</p>	
<p><b>Ulrika Steging &amp; Annelie Häger (Rostorp 1:17)</b> ”Vi anser att en byggnadsarea för bostadshus skall vara max 250 m<sup>2</sup>. Det är en stor ökning av byggnadsarean från 70 m<sup>2</sup> till 250 m<sup>2</sup>. Området består av både fritidsbebyggelse och året runt boende. För att behålla karaktären av ett fritidsområde, så anser vi att det inte skall byggas hus med större byggnadsarea än 250 kvm.</p> <p>Vid fastigheten 1:17 är det markerat som ett friluftsbad. Där har vi haft bilen parkeras utanför tomtgränsen i över 50 år utan att det har varit bråk om bilens parkering. Vi har ett garage på tomten där dörrarna vetter mot friluftsbadet. Hur vi än gör måste vi kunna köra in på friluftsbadets område.</p> <p>Fastigheten 1:17 består till största delen av berg och utan att göra för stora ingrepp på tomten, så önskar vi nu få infört i detaljplanen, att vi får parkera bilen på friluftsbadets område. Vid införandet av kommunalt VA blev stora delar av tomten uppgrävd och efter vägen ovanför garaget finns den kommunala pumpanordningen och där går det ej att få en parkeringsplats. Som bilen är parkerad så skymmer vi inte utsikten för fastigheten 2:13 och ej heller för åtkomst till rekreation vid friluftsbadet.”</p>	<p>Se kommentar vid länsstyrelsens yttrande.</p> <p>Frågan hanteras inte i detaljplanen utan är en fråga som hanteras av markägaren dvs. Tisnarebadens villaägarförening.</p>

<p><b>Mariane Sjödahl &amp; Birgit Almén (Rostorp 2:22)</b></p> <p>”Enligt förslaget får totala byggnadsarean ej överstiga 1/5 av tomtarean. De tomtareor som är vanliga inom området är ca 2000 till 3000 m<sup>2</sup>. Detta innebär att total tillåten byggnadsarea kan bli 400 till 600 m<sup>2</sup>. Vi befarar att detta kommer att innebära en kraftig förtätning av bebyggelsen. Området kommer då att helt förlora sin karaktär av blandat fritids- och permanentboende. Den nuvarande goda boendemiljön kan då helt förändras. Vi föreslår, att en begränsning av total tillåten byggnadsarea på 200 m<sup>2</sup> införs i detaljplanen. Bebyggelse av blandat fritids- och permanentboende har ett stort miljömässigt värde, som vi anser bör bevaras för kommande generationer.”</p>	<p>Se kommentar vid länsstyrelsens yttrande.</p>
<p><b>Katarina Maunsbach (Rostorp 1:21, 1:22, 2:9)</b></p> <p>Fastighetsägaren är generellt sett är detaljplaneförslaget bra men skriver också följande.</p> <p>”Det som är mindre bra är att i nuvarande förslag saknas maxgräns för byggarean vilken endast begränsas till 20 % av tomtarean. Samtidigt sätts minsta tillåtna tomtstorlek till 2000 m<sup>2</sup>, vilket ger en tillåten byggarea på 400 m<sup>2</sup>. På denna byggarea är det dessutom tillåtet att inreda vind (tidigare benämnt 1,5-planshus) och därmed kan boytor på bortåt 700 m<sup>2</sup> uppnås.”</p> <p>Fastighetsägaren föreslår en maximal byggarea på 250 m<sup>2</sup>, alternativt ett förbud mot vindsinredning.</p>	<p>Se kommentar vid länsstyrelsens yttrande.</p>
<p><b>Christina och Charlotte Grefveberg (Rostorp 1:30)</b></p> <p>”Vi föreslår ett tillägg i detaljplanen att för området gäller dessutom en maximal byggarea om 200 m<sup>2</sup>. Det är en kompromiss som tillgodoser önskemål från de husägare som önskar normalvillans storlek och bekvämlighet i en fritidsmiljö samtidigt som områdets karaktär till viss del kan</p>	<p>Se kommentar vid länsstyrelsens yttrande.</p>

<p>behållas.”</p> <p>”Hur blir det kulturella landskapet, topografin med mera om bebyggelsen på befintlig mark mer än fördubblas?”</p> <p>”Blir inte konsekvensen med den föreslagna detaljplanen att området förskjuts från ett rekreationsområde med ”fritidsområdeskaraktär” som idag inkluderar ett blandat demografiskt boende till ett område med ”villaområdeskaraktär” och är det kommunens önskan?”</p> <p>”Innebär inte den nu föreslagna byggarean med tanke på tomternas storlek, en generösare syn på byggnationen än i centrala Katrineholm, och var ligger i så fall bakom det ställningstagandet från kommunens sida?”</p>	<p>Byggrätterna i centrala Katrineholm varierar beroende på område och gällande detaljplan. Generellt kan sägas att tomterna är mindre i staden vilket gör att byggrätterna blir mindre för de tomter som har andelsbestämmelser.</p>
--	---

Katrineholm den 30 april 2010

Ingalis Morfeldt  
Stadsarkitekt

Erik Bjelmrot  
Planarkitekt